



HAL
open science

Le bail réel solidaire comme vecteur de mixité sociale

Lisa-Marie Rocca

► **To cite this version:**

Lisa-Marie Rocca. Le bail réel solidaire comme vecteur de mixité sociale. Architecture, aménagement de l'espace. 2022. dumas-03792553

HAL Id: dumas-03792553

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03792553>

Submitted on 2 Jan 2023

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.

UNIVERSITÉ GRENOBLE ALPES
INSTITUT D'URBANISME ET DE GÉOGRAPHIE ALPINE
MASTER 2 URBANISME ET AMÉNAGEMENT
PARCOURS MAÎTRISE D'OUVRAGE DU BÂTIMENT

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE COMME VECTEUR DE MIXITÉ SOCIAL

Mémoire de fin d'étude présenté par Lisa-Marie ROCCA
Année 2021-2022

Directeur de mémoire : Jean-Baptiste BLETHON
Maître d'apprentissage : Safia Benchaa - Isère Habitat



REMERCIEMENTS

Je souhaitais adresser mes remerciements les plus sincères à tous mes collègues de travail, avec lesquels nous partageons des valeurs communes depuis maintenant 3 années. A chacun d'entre vous, qui avait participé de près ou de loin à mon épanouissement professionnel et scolaire :

À Isabelle, Pauline et Safia mes maîtresses d'apprentissages qui m'ont formé au métier auquel j'aspire depuis des années, merci pour votre énergie et le temps que vous m'avez accordé.

À Irina, qui m'a reçu en entretien d'embauche et qui m'a fait confiance, merci d'avoir permis cette aventure et merci pour cette main tendue.

À Raphaël, qui s'est investi dans ma poursuite d'étude au sein de Mobat et ma réussite professionnelle, merci pour votre confiance et j'ai hâte de poursuivre cette aventure à vos côtés.

À Virginie, Christophe et Thomas, auprès desquels, de part nos métiers, j'ai appris les rouages de notre domaine. Merci d'avoir toujours répondu présent pour m'apprendre votre métier.

À tous mes autres collègues, c'est un plaisir de travailler avec vous au quotidien.

Enfin, je souhaitais adresser un grand merci à mon binôme qui m'a apporté tout le soutien nécessaire dans ma scolarité, et dans ma vie professionnelle ces derniers mois et ce n'est pas prêt de s'arrêter. J'ai hâte de poursuivre cette aventure à tes côtés.

Merci Rémi, merci de me supporter au quotidien !

Pour finir je souhaitais remercier tout le corps enseignant de m'avoir permis de rejoindre les rangs de Mobat, un master auquel j'aspirais depuis des années. A ce master qui représente l'aboutissement de mes études. A ces enseignants qui font de leur mieux. Merci pour le métier que vous exercé, merci de nous transmettre ces rouages théoriques qui sont la base de nos métiers.

Merci à Monsieur Jean-Baptiste Blethon d'avoir été patient avec moi, et qui m'a orienté dans mes recherches pour la réalisation de ce mémoire.

Enfin, merci à Virginie, Margaux, Cyril, Vincent de Foncia et à mes parents que j'ai parfois inquiétés dans la poursuite de mes études. Je vous sais fières de moi.

GLOSSAIRE

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine

ARA : Auvergne Rhône Alpes

BRS : Bail réel solidaire

CCH : Code de la Construction et de l'Habitat

CDC : Caisse des Dépôts

CLT : Community Land Trust

COL : Comité Ouvrier du Logement

DDT : Direction Départementale des Territoires

ELAN : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

EPF : Etablissement Public Foncier

HLM : Habitation à Loyer Modéré

INSEE : Institut national de la Statistique et des Etudes Economiques

LLS : Logements locatifs sociaux

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

OFS : Office Foncier Solidaire

OFSML : Office Foncier Solidaire Métropole Lilloise

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunale

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PSLA : Prêt Social Location-Accession

QPV : Quartier Prioritaire de la Ville

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SMS : Secteur Mixité Social

SRU : Solidarité et au Renouvellement Urbains

TVA : Taxe sur la valeur ajoutée

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

ZUS : Zone Urbaine Sensible

SOMMAIRE

Introduction

I. UNE INNOVATION JURIDIQUE QUI REPENSE LA PROPRIÉTÉ POUR PROMOUVOIR LA SOLIDARITÉ

A) UN DISPOSITIF INSPIRÉ DES MONTAGES TRADITIONNELS : COMMUNITY LAND TRUST

B) L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE : UN ACTEUR DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT ABORDABLE

C) LA DISSOCIATION DU FONCIER ET DU BÂTI EST ELLE CONCEVABLE SANS SUBVENTIONS PUBLIQUES ?

II. UN DISPOSITIF ANTI-SPÉCULATIF DANS L'ACCESSION AIDÉE À LA PROPRIÉTÉ

A) RÉSOUDRE LA PROBLÉMATIQUE DU LOGEMENT EN ZONE TENDUE

B) L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE : UN OUTIL POUR RÉGULER LA SPECULATION FONCIERE

C) DES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ DE L'ACQUÉREUR RÉPONDANT AUX BESOINS D'UN TERRITOIRE

III. LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE UN OUTIL TERRITORIAL RÉPONDANT AUX BESOINS DE MIXITÉ SOCIALE

A) LE DÉVELOPPEMENT ET LA PÉRENNISATION D'UN PARC DE LOGEMENTS ACCESSIBLES AUX PLUS MODESTES : *UNE SOLUTION DURABLE ?*

B) LA TRANSPOSITION DE LA NOTION DE MIXITÉ SOCIALE DANS LES POLITIQUES DU LOGEMENT

C) PEUT ON CONCEVOIR UNE RÉELLE POLITIQUE DU PEUPLEMENT QUI NE SOIT PAS EXCLUANTE ?

Conclusion

INTRODUCTION

"Tant qu'une nouvelle définition n'aura pas été donnée du droit de possession du sol et de son rapport à l'intérêt général, l'aménagement du cadre de vie sera paralysé, car il ne cessera d'apparaître comme une agression illégitimement lancée contre le droit de propriété ; l'aménagement de l'espace n'obéira pas au seul intérêt public, qui est pourtant sa seule loi, il ira d'échecs en compromis et de compromis en coups de force pour le plus grand dommage de l'homme et de l'esprit public."

Utopie Foncière - Edgar PISANI

Edgar Pisani veut montrer que son but n'est pas d'abolir brutalement la propriété privée du sol, par principe, mais de faire en sorte que le sol soit mis au service de tous les citoyens, dans leur intérêt. Autrefois ministre de l'agriculture et de l'équipement, il propose alors la création des offices fonciers à travers un projet de loi risqué. Ces offices doivent avoir le monopole sur le marché foncier pour limiter au maximum la spéculation foncière et permettre aux services de l'Etat de répondre à leurs missions de maîtrise du sol pour mener une politique cohérente d'aménagement du territoire. Edgard Pisani démontre que d'autres sociétés vivent et se développent avec une autre définition économique et juridique de l'appropriation foncière que celle de la France

Vers une nouvelle utopie foncière - Les propos d'Edgar Pisani sont transposables au dispositif d'accession à la propriété appelé le bail réel solidaire (BRS) et introduit en 2016 par la loi ALUR¹ du 24 mars 2014. Cette innovation juridique répond à la fois à une maîtrise du sol par un organisme foncier pour une politique cohérente d'aménagement du territoire et à la domination du marché foncier pour limiter la spéculation. Cette réflexion est le fruit d'une volonté politique de rendre accessible la propriété aux ménages les plus modestes.

Le bail réel solidaire permet aux foyers aux revenus modestes d'accéder à la propriété, dans des territoires attractifs et sur lesquels la charge foncière pèse énormément dans le prix d'acquisition. L'accession à la propriété est rendue possible grâce à cette innovation juridique de la dissociation du foncier et du bâti. Le ménage est propriétaire des murs et locataire du terrain sur lequel a été édifié son logement. Le bail réel solidaire offre ainsi des logements

¹ La loi Alur ou Accès au Logement et Urbanisme Rénové

avec une décote de 15% à 30% par rapport au prix du marché. Une opération en bail réel solidaire ne peut être réalisée que sur un terrain qui est porté par un organisme foncier solidaire (OFS).

Introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014, un OFS est une structure à but non lucratif agréée par le Préfet et qui a pour vocation l'acquisition de terrains qu'il met à disposition d'opérateurs. Ceux-ci disposant de droit à construire sur ce foncier, viendront édifier des logements qui seront commercialisés en bail réel solidaire. On le voit, l'Etat s'attache à accroître l'offre de logements disponibles à prix abordable grâce au bail réel solidaire et fait un pas de plus vers sa politique d'aide au logement. L'objectif de l'Etat est d'aider à la satisfaction des besoins relatifs au logement et de prendre en charge tout ou partie des dépenses liées au logement en tenant compte de la composition du ménage et de ses revenus. Tout ménage rencontrant des difficultés particulières, en raison d'un manque de revenus ou de conditions de vie décentes, peut bénéficier d'une aide de la part de l'Etat afin d'accéder à un logement décent et ou s'y maintenir. Longtemps réservée aux ménages les plus aisés, l'accession à la propriété immobilière devient aujourd'hui plus accessible grâce aux différents dispositifs mis en place par l'Etat comme OFS/BRS. L'accession sociale à la propriété est le fruit d'une volonté partagée par l'Etat, les collectivités et les acteurs économiques du secteur de l'immobilier; Tous désirent offrir aux ménages les plus modestes un logement dont ils seraient propriétaires, et cela par le biais de plusieurs dispositifs d'aide et d'appui pour les ménages accédants. En fonction des enjeux locaux, les collectivités proposent un panel de dispositifs aidant à l'accession : des prêts bonifiés, des subventions, des clauses de sécurisation (assurance revente), des plafonds de revenus et de prix d'achat. L'accession sociale à la propriété permet non seulement d'acquérir un logement à un prix moins élevé, mais aussi de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle dans des grandes villes et limiter la ségrégation spatiale. Ce mémoire a pour objet de démontrer que ce nouveau dispositif d'accession sociale qu'est le bail réel solidaire, peut répondre au besoin de mixité sociale sur notre territoire. La notion de mixité sociale, développée à partir des années 1990 en France, désigne " la présence simultanée ou la cohabitation, en un même lieu, de personnes appartenant à des catégories socioprofessionnelles, à des cultures, à des nationalités et à des tranches d'âge différentes. En matière d'habitat, la mixité sociale se traduit au niveau de quartiers hétérogènes où vivent des personnes issues de niveau de vie, de cultures et d'origines variées ”². Ce mélange s'observe à différents niveaux : une commune, un quartier,

² Définition de la mixité sociale par la toupie.org

un immeuble. La mixité sociale dans l'habitat est une réaction directe à la concentration des populations défavorisées dans des quartiers situés en zone périurbaine des communes. L'instauration du bail réel solidaire par son offre de logement à prix abordable qu'importe le quartier aide à la lutte contre la ségrégation spatiale et l'exclusion de certaines populations et promeut un droit à la ville pour tous. Cette volonté traduit le besoin de proposer à toute une population (sous condition de ressources) un mode de vie et d'habitat afin d'appuyer davantage vers une cohésion sociale et éviter toute ségrégation spatiale. Cette décote de prix permet d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer à l'échelle d'une agglomération la cohabitation des différentes catégories sociales.

La place du logement en France est en effet au cœur des préoccupations des ménages et des enjeux sociétaux car celui-ci présente un besoin fondamental. Ce sujet devient de plus en plus sensible et politique dans un contexte tendu où les prix de l'immobilier ne font que croître. L'envolée des prix de l'immobilier, l'intensification des conditions d'octroi de crédit, la baisse des avantages fiscaux sont des facteurs auxquels les français sont confrontés dans l'acquisition de leur résidence principale. D'après une étude menée par Century 21 " les prix de l'immobilier n'ont jamais été aussi élevés en France : 2 356€ le m² pour les maisons (+11% sur douze mois), 3 895€ le m² en moyenne pour un appartement (+7,3%) : ces chiffres records ont un impact direct sur le pouvoir d'achat des ménages et excluent du marché les candidats acquéreurs les plus modestes. L'activité souffre et connaît au 3^{ème} trimestre 2021 un net ralentissement : -18,8% de transactions sur le segment des maisons par rapport au 3^{ème} trimestre 2020, et -10,6% sur le segment des appartements. Certes, le 3^e trimestre 2020 revêtait un caractère particulier, la sortie d'un deuxième confinement engendrant une période de rattrapage des ventes qui n'avaient pu aboutir lors des périodes de confinement ". Pour pouvoir acquérir leur bien, les ménages sont amenés à piocher dans leur épargne représentant environ 13,1% du montant de l'acquisition. Néanmoins tous les français ne peuvent pas réaliser cet effort financier supplémentaire. Dans les grandes villes situées en zone tendue, les ménages les plus modestes sont voués à rester locataires, et les inégalités face à l'accès au logement ne cessent de croître. L'accession à la propriété sur les marchés les plus tendus est donc devenue quasi impossible. Dès lors, les villes les plus dynamiques semblent condamnées à n'accueillir que les plus riches ou les plus pauvres à travers le logement locatif social dont les loyers sont plafonnés. Nous observons un clivage plutôt qu'une mixité. Avec la flambée des prix de l'immobilier, le durcissement des conditions d'octroi de crédit, et l'augmentation des taux d'intérêt, ce clivage va sans doute se renforcer d'ici la fin de l'année 2022. Dans le

but de limiter l'envolée des prix de l'immobilier et permettre à tous les ménages de devenir propriétaires, plusieurs solutions sont envisageables: aider à la construction de nouveaux logements, aider en proposant une fiscalité avantageuse aux acquéreurs et introduire de nouveau dispositif d'accession à la propriété tel que le BRS.

Le bail réel solidaire permet aux acquéreurs de devenir propriétaires uniquement du bâti et non du foncier, pour une durée limitée pouvant courir de 18 à 99 ans. Il donne la possibilité aux foyers les plus modestes de devenir propriétaires d'un logement à prix bien moindre que le prix du marché, et sur un secteur attractif. La loi Alur propose ce nouveau montage juridique, via le dispositif d'organismes foncier solidaire. Les logements proposés en bail réel solidaire demeurent la propriété éternelle de l'OFS, qui le met à disposition des acquéreurs, au moyen d'une redevance versée mensuellement par l'acquéreur à l'organisme foncier solidaire. En échange de recevoir des droits réels immobiliers, le ménage devra occuper le logement à titre de résidence principale. Ces droits réels pourront faire l'objet d'une vente, d'une donation ou encore d'une succession auprès d'un candidat éligible au dispositif. Au-delà du portage perpétuel du foncier par l'OFS, la nouveauté de ce dispositif réside dans la reconduction du bail pour une durée 99 ans à chaque mutation. Le coût des droits réels est plafonné afin de créer un parc de logement en accession abordable. Ainsi le BRS et l'OFS visent à créer un parc de logements abordable et pérenne, dont le coût reste abordable quel que soit le territoire pour les ménages éligibles, tout en gardant l'aide publique mobilisée au départ de l'opération. Ce parc de logements en accession à la propriété, porté par un OFS, sont deux outils supplémentaires mis à disposition pour répondre aux besoins d'une politique locale de l'habitat. Selon Envie de Villes by Nexity³ “ Le bail réel solidaire n'est pour autant pas accessible à tous: pour favoriser un maximum la mixité sociale des villes, seuls les ménages les plus modestes, sous condition d'un plafond de ressources, peuvent candidater auprès d'un organisme de foncier solidaire.”

Dans notre société, devenir propriétaire est une aspiration que chacun souhaite atteindre lors de son parcours résidentiel et le bail réel solidaire est une solution pour tendre vers cet objectif commun, en aidant à la préservation d'un équilibre de peuplement et en favorisant la

³ Envies de ville, plateforme de solutions pour nos territoires conçue par Nexity, propose aux collectivités et à tous les acteurs de la ville des réponses concrètes et inspirantes, à la fois durables, responsables et à l'écoute de l'ensemble des citoyens.

mixité sociale. L'objet de ce mémoire est de savoir si ces dispositifs BRS/OFS permettront de traiter ce segment de demande. Le bail réel solidaire est-il un vecteur de mixité social ?

L'Etat tente de proposer de nouveaux montages juridiques, financiers et fiscaux permettant aux ménages les plus modestes l'accès à la propriété. Après la création du premier OFS à Lille en février 2017, ce modèle de démembrement du foncier et du bâti compte désormais 52 OFS agréés en France dont l'OFS de la métropole Lilloise, l'OFS de la métropole lyonnaise, le Foncier coopératif Malouin (littoral Ille-et-Vilaine), le Foncier solidaire de Rennes Métropole, ou encore ORSOL portés par trois coopératives Hlm.

L'Etat, accompagné des collectivités territoriales, soutient les initiatives locales en faveur de la création d'OFS sur des territoires dont les enjeux peuvent variés. L'objectif de l'Etat étant de proposer un parc de logement à prix maîtrisé et pérenne, grâce à la dissociation du foncier et du bâti pour les ménages sous plafond de ressource.

Malgré la politique que mène l'Etat, nous verrons qu'une partie de la population ne peut accéder au parcours résidentiel. Ce sont les ménages très modestes qui sont victimes et qui se retrouvent exclus par rapport aux conditions à réunir pour devenir propriétaire. L'accession sociale doit être rendue possible avec des conditions favorables économiquement et en veillant à l'inclusion sociale du ménage. Ainsi, il convient de s'interroger non seulement sur les inégalités face à l'accès au logement de la population mais également sur les politiques de l'habitat jugées insuffisantes pour répondre au besoin des ménages les plus modestes.

I. UNE INNOVATION JURIDIQUE QUI REPENSE LA PROPRIÉTÉ POUR PROMOUVOIR LA SOLIDARITÉ

Les organismes foncier solidaires (OFS) s'inspirent d'un modèle de vie communautaire qui a débuté dans les années 1970 outre-atlantique et qui avait pour objet de faciliter l'accès des minorités à la terre, pour y exercer des activités économiques et se loger dans de bonnes conditions.

Nos législateurs français ont repris ce modèle innovant d'accession à la propriété, en créant en 2014 les organismes foncier solidaire (OFS), acteurs de la politique du logement abordable. Nous verrons également que ce dispositif peut constituer une solution pour les opérateurs à la fois au travers du lissage dans le temps des coûts mais aussi dans la pérennisation des aides publiques souvent nécessaires à l'équilibre de ces opérations.

A. UN DISPOSITIF INSPIRÉ DES MONTAGES TRADITIONNELS : COMMUNITY LAND TRUST

Traduction des termes⁴

Community fait référence au groupe coopératif, aux aspirations démocratiques et à une coopération équitable.

Land signifie terre, en tant que bien commun (Commons), propriété du groupe coopératif et non des individus, perpétuelle et inaliénable.

Trust se caractérise par la confiance réciproque, la valeur non marchande et fondatrice du projet coopératif.

“The Community Land Trust : A Guide to a New Model for Land Tenure in America” est le fruit de la réflexion d'une poignée d'adeptes à un mode alternatif d'accès au foncier. Cet ouvrage pose les jalons d'un ambitieux projet aux dimensions d'une révolution foncière : supprimer la propriété du sol, et la donner aux mains d'un organisme qui en sera le garde-fou. La maîtrise des coûts du foncier est un outil essentiel pour que les ménages les plus modestes puissent accéder à la propriété à un coût moindre.

⁴ Coopératives d'habitation à l'étranger – Audrey Golluccio – HABICOOP – Février 2011

En Angleterre et aux Etats Unis, il existe un modèle de maîtrise des coûts du foncier s'appuyant sur une propriété collective de la terre : le Community land trust (CLT). Un Community Land Trust est une “ organisation non marchande qui possède, développe et gère des propriétés au profit des membres de la collectivité locale et avec son concours. Il s'agit pour cette organisation d'acquérir des terrains et des biens immobiliers en vue de les garder durablement en propriété ”⁵ tout en en faisant profiter sur une longue période des particuliers. Si la mission initiale du CLT consistait à la production et la gestion de logements abordables pour les ménages les plus modestes, le CLT peut suivre d'autres objectifs qui à condition que ceux-ci répondent aux besoins de la collectivité. Il s'agit par exemple de la défense d'espaces naturels ou encore de terres agricoles. Les Community Land Trusts puisent leur origine d'une coutume utopiste basée sur la réalisation de projets résidentiels durant le 18ème et 19ème siècles. Ces dispositifs sont le fruit d'une pensée commune qui prône une société bonne, juste et égale grâce à une possession collective du sol. Comme l'indiquent Nicolas Bernard, Geert De Pauw, Loïc Géronnez dans l'article “ Coopératives de logement et Community Land Trusts ” cette théorie prend à contrepied “ toutes idéologies prônant la propriété des moyens de production par un État centralisé aux mains des détenteurs de la force de travail. De nombreuses expériences pratiques ont découlé de ces perspectives résidentielles collectivistes. Parmi les plus connues, on pointera le Familistère de Godin à Guise en France, ainsi que le mouvement anglais des cités-jardin⁶ basé sur les considérations de Ebenezer Howard (1850-1928). Ces dernières visions utopiques ont également trouvé un écho dans l'agglomération bruxelloise, notamment par le biais des cités-jardins de Floréal et du Logis (cf. infra). Les Community Land Trusts ont connu leurs premiers développements en Angleterre et en Irlande. Ainsi, Letchworth Garden City a été le théâtre du premier montage.” Ce modèle de Community Land Trust a connu un certain succès et s'exporte, notamment depuis les crises du logement des années 2000, dans différents pays d'Europe notamment en France où il a été introduit par la loi ELAN en 2016.

Pour Henry George, économiste et homme politique des Etats Unis, “ la propriété foncière et la spéculation foncière ” sont les conséquences directes d'une injustice et d'une

⁵ N. Bernard, G. de Pauw, L. Géronnez, Coopératives de logement et Community Land Trusts, dans Courrier hebdomadaire du CRISP, 2010/28, par. 3.2.1.

⁶À la fin du XIXème siècle, dans un contexte de révolution industrielle et d'expansion des villes comme Londres, Ebenezer Howard (1850-1928) cherche à concevoir un modèle urbanistique combinant les avantages de la ville avec ceux de la campagne. Il théorise sa pensée dans un ouvrage fondateur publié en 1898 : *To-morrow : a peacefull path of real reform*, réédité en 1902 sous le titre *Garden cities of tomorrow*. La cité-jardins se présente comme une alternative inédite à l'entassement des ouvriers dans des taudis, tout comme aux villages désertés.

inégalité sociale majeure. Dès lors le principe de rendre public le foncier semble aller vers l'intérêt collectif, et pourrait alors devenir un compromis mêlant la liberté de chacun et l'intérêt général. En effet les fonciers seraient alors mis à disposition des collectivités, sans qu'ils ne puissent être redistribués de manière classique à des particuliers. Ce dispositif confère alors à une communauté des droits réels sur le terrain loué, et sur lequel chaque membre pourra s'établir à condition de ne pas bafouer l'intérêt collectif poursuivi à travers le partage de ces terres. Ce dispositif a été repris en 1969, et c'est ainsi que fût créé le premier Community Land Trust dans la ville d'Albany située aux Etats Unis. Afin de renforcer ce dispositif, des outils juridiques sont créés et viendront réglementer la dissociation entre la propriété foncière et la propriété bâtie, dans le but de proposer des logements à prix maîtrisés. Les Community Land Trust semblent être le modèle économique et juridique idéal pour répondre à un souci typiquement urbain, celui de rendre des zones délaissées comme attractives. Les Community Land Trusts ont mis longtemps à émerger, mais leur modèle se perfectionnant de plus en plus, a poussé à la création d'autres CLT. À partir des années 1980, le nombre de CLT a connu une augmentation spectaculaire. Le modèle a été reconnu aux États-Unis et en 1992 la définition des Community Land Trust a été arrêtée dans une loi fédérale. Comme nous l'avons vu précédemment, sur un territoire donné le Community Land Trust a vocation à acquérir des parcelles, à les aménager lui-même ou à les faire construire, et à en remettre l'usage, par le biais de baux de 99 ans renouvelables et transmissibles, aux ménages qui se portent acquéreurs du bâti. Du reste, la société n'appartient pas à des investisseurs extérieurs, mais aux usagers eux-mêmes, qui sont les preneurs de parts, par la suite des non-usagers ont été amenés à devenir sociétaires également. Ils investissent ensemble pour consommer ensemble, travailler ensemble, valoriser leur production ensemble. On le voit, cette propriété d'un nouveau genre ne conçoit toutefois pas d'action individuelle. C'est en effet parce qu'ils se sentent soudés par une problématique commune que les sociétaires décident de collectiviser en quelque sorte leur rapport à la propriété. Les coopérateurs se rassemblent sur la base d'une identité collective ou d'une conscience de communauté de destin pour inventer des réponses à des besoins qu'ils éprouvent tous.

Au début des années 2000 en Angleterre, le mouvement CLT aux États-Unis a inspiré un certain nombre d'universitaires et de professionnels du logement et du développement communautaire. En 2006 un programme national de démonstration CLT, dirigé par

Community Finance Solutions⁷, avec le soutien de Carnegie UK Trust (fiducie caritative indépendante) et Tudor Trust (Organisme à but non lucratif à Londres), a porté un certain nombre de projets expérimentaux. En 2010, le Community Land Trust Network a été créé pour soutenir le développement des CLT et en défendre les droits. L'utilisation des CLT a commencé à se répandre dans toutes les régions d'Angleterre et du Pays de Galles.

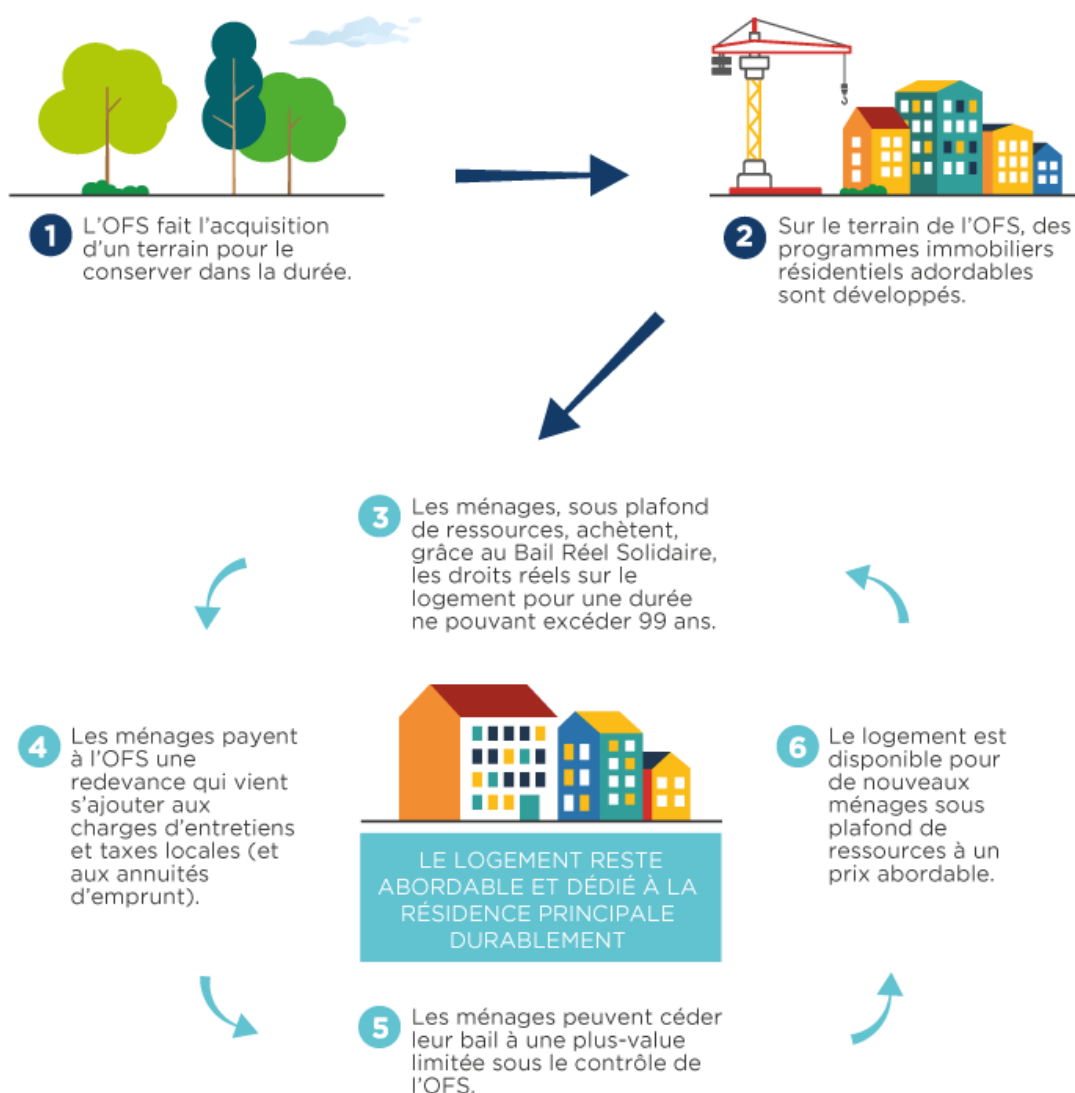
Les Etats Unis comptent actuellement plus de 200 Community Land Trust dont les inspirations varient d'un territoire à un autre et ne concernent pas forcément le logement, mais l'idée d'une propriété "communautaire" est au cœur de chacune des préoccupations. En effet, il peut s'agir de la revitalisation d'un quartier ou du contrôle « communautaire » de fonds publics ou, en zones rurales, du portage des terres agricoles (Community supported agriculture). Le plus grand CLT, Champlain Housing Trust à Burlington, Vermont, possède plus de 3 000 maisons et plus de 130 000 mètres carrés d'installations commerciales et communautaires . Pour répondre à des besoins à l'échelle d'un territoire donné, ce sont de plus en plus les collectivités locales, portées par des mouvements associatifs et communautaires, qui créent de nouveaux land trust.

En 2013 est créée l'association Community Land Trust France constituée par des personnes issues de différents milieux sociaux et œuvrant dans le domaine du logement, chercheurs, personnes ayant travaillé dans des CLT à l'étranger, ils sont environ 30 membres de nos jours. Très vite, ils se sont rendu compte d'une problématique commune à toutes les expérimentations qu'ils avaient connues : une dé-corrélation entre les prix de l'immobilier et les insuffisances des ménages voulant devenir propriétaire. CLT France s'est ainsi interrogé sur les différents moyens de transposer le modèle des CLT américains, dans notre droit français afin d'apporter une solution efficace à ce constat commun. L'association a été un acteur majeur dans la rédaction du décret d'application des organismes fonciers solidaires (OFS) et de l'ordonnance sur le bail réel solidaire (BRS). Pour développer les OFS, le CLT France a proposé de mêler la société civile immobilière et les collectivités. Comme sur le modèle américain, l'association va aussi sortir de son champ d'application qu'est le logement et va s'intéresser ainsi à l'extension du modèle CLT vers la location de locaux professionnels abordables et au domaine agricole. Les OFS français s'inspirent largement de cette expérience américaine. Souvent constitué sous la forme d'une société de droit privé à but non lucratif, le

⁷ Community Finance Solutions (CFS) est une unité indépendante de recherche et développement spécialisée dans l'inclusion financière et la finance communautaire.

CLT peut être comparé à un bailleur social qui n'exerce que dans le domaine du foncier et dont les bénéficiaires seraient à la fois locataires du sol mais propriétaires de leur logement.

Très largement inspirés du modèle des Community Land Trust anglo-saxon, les Organismes Fonciers Solidaires sont créés par la loi ALUR en 2014. Ils visent notamment à offrir une alternative à la propriété privée du sol et à réguler l'inflation des prix de l'immobilier en France à travers une dissociation entre le foncier, propriété de l'OFS, et le bâti, détenu par le ménage.



B. L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE : UN ACTEUR DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT ABORDABLE

Comme l'explique la Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature dans son article⁸ relatif aux OFS et au BRS : “ les OFS sont des organismes, à but non lucratif, agréés par le préfet de la région, ayant pour objet la détention de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché. Les propriétaires de ces logements ne détiennent que le bâti et son locataire du terrain dont ils bénéficient d'un droit d'usage par le biais d'un bail emphytéotique reconductible. Les OFS consentent ainsi au preneur des droits réels en vue de développer une offre de logement abordable en habitation principale, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession défini dans les statuts.”

Juridiquement l'article L. 329-1 de la loi ALUR définit les OFS comme “ des organismes [...] qui ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1⁹ du code de la construction et de l'habitation. A titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de leur activité principale, les organismes foncier solidaire peuvent intervenir en vue de réaliser ou de faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser la mixité fonctionnelle.” L'organisme foncier solidaire “ reste propriétaire des terrains et consent au preneur dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession”. Les OFS peuvent confier la construction de logements à des promoteurs ou des bailleurs sociaux.

Le décret du 12 septembre 2016 relatif à la création de l'organisme foncier solidaire a été complété par un amendement au projet de loi égalité citoyenneté adopté le 18 novembre

⁸ “Les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire” publié en septembre 2019

⁹ Article L301-1 du CCH “La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées, d'améliorer l'habitat existant, de favoriser la rénovation énergétique des bâtiments et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources des occupants.”

II. - Article L. 3211-7 du Code général de la propriété des personnes publiques “toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.”

2016 autorisant le Préfet a agréer un organisme existant et exerçant par ailleurs d'autres missions. De ce fait, les organismes HLM et les établissements publics fonciers peuvent désormais créer leur propre office foncier solidaire. Il faudra toutefois que ces acteurs poursuivent un but non financier.

Le décret 12 septembre 2016 comprend quatre volets : la création de l'organisme foncier solidaire, l'agrément de la structure, son contrôle et le retrait de l'agrément. Le décret vient définir les conditions de fonctionnement et de création de l'OFS. L'organisme foncier solidaire qu'il soit une structure publique ou privé "doit être en mesure de garantir la pérennité des baux accordés dans le cadre de l'exercice de cette activité". L'OFS est également soumis à d'autres critères : "avoir un objet autre que le partage des bénéfices, affecter ces derniers au maintien ou au développement de l'activité de l'organisme, ne pas distribuer les réserves obligatoires constituées". Le deuxième volet du décret est au sujet de l'agrément délivré par le Préfet : "l'agrément de l'activité d'organisme de foncier solidaire prévu à l'article L. 329-1 ¹⁰est délivré par le préfet de région. Il ne comporte pas de limitation de durée [...] Lorsque l'organisme de foncier solidaire exerce son activité dans plusieurs régions, un agrément doit être délivré par le préfet de chacune des régions concernées". Comme l'indique Jean-Noël Escudié Architecte et urbaniste de formation "la décision est prise au vu d'un certain nombre de pièces et renseignements : statuts, composition de son organe de décision et description de l'activité professionnelle de chacune des personnes physiques membres de cet organe, commissaire aux comptes désigné par l'OFS, documents budgétaires, programme des actions de l'organisme, descriptif des moyens humains et matériels, capacité technique et financière à assurer ses missions, description des modalités d'information des preneurs de baux réels solidaires et de contrôle de l'affectation des biens objets de ces baux. Le préfet dispose d'un délai de trois mois, à compter de la réception du dossier complet, pour se prononcer sur la demande d'agrément." Le troisième volet du décret concerne les obligations auxquelles sont soumis les OFS à travers un rapport annuel en guise de contrôle " L'organisme de foncier solidaire établit chaque année un rapport d'activité, qui est soumis à l'approbation de son organe de décision. Il est adressé au préfet qui a délivré l'agrément dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice." On apprend que l'OFS est soumis à une obligation de transparence et qu'il devra faire l'objet de plusieurs contrôles de la part

¹⁰Article L. 411-2 du CCH "Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région, après avis de l'instance prévue à l'article" Article L. 364-1 dudit code : "peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code".

des services de l'Etat à travers un rapport annuel. Le rapport remis entre les mains de l'Etat devra contenir l'activité exercée par l'OFS dans l'année, notamment l'inventaire des logements agréés mais aussi les informations relatives aux bénéficiaires du BRS. Pour en finir, le dernier volet du décret concerne les modalités de suspension ou de retrait de l'agrément. Il donne la liste des actes graves que pourraient entreprendre l'OFS, il s'agit notamment de la "violation des règles de gestion financière, consommation de tout ou partie de la dotation en capital ou des fonds affectés, non transmission du rapport d'activité, conclusion d'un bail réel solidaire avec des preneurs ne respectant pas les conditions de ressources, de loyers ou de cession de prix. En cas de retrait de l'agrément, l'OFS dispose d'un délai d'un an pour procéder à la cession de ses actifs affectés à un bail réel solidaire à un autre organisme de foncier solidaire."

En 2017 est né à Lille le premier organisme foncier solidaire (OFS) de France. Agréé par le Préfet de Région le 20 juillet 2017, l'organisme foncier de la métropole Lilloise réalise sa première opération de 15 logements en Bail Réel Solidaire commercialisée en 2018. Comme l'indique Jean-Baptiste DEBRANDT, Responsable du Service Habitat de la mairie de Lille et administrateur de l'OFSML, la ville et la métropole de Lille ont vite trouvé un intérêt au dispositif. L'objectif de l'OFS était de retenir les ménages qui, victime de la hausse des prix de l'immobilier, avaient fuit le centre ville pour se retrouver en périphérie et devenir propriétaire d'un logement. Ce constat avait déjà été posé lors du premier mandat de Martine Aubry en 2008 : les ménages disposent de peu de ressources et doivent acheter plus cher qu'ailleurs, ainsi la plupart d'entre eux se retrouvaient exclus du parcours résidentiel. La mise en œuvre de cet objectif s'est traduite par la délimitation des secteurs de mixité sociale, et l'inscription d'emplacements réservés dédiés au logement dans le PLUI de la métropole lilloise. En effet depuis la promulgation des lois SRU, Urbanisme et habitat et Grenelle II¹¹, les Plans locaux d'urbanisme (PLU) intègrent un volet sur la politique de l'habitat en vue notamment d'atteindre la mixité sociale dans l'habitat¹². La ville de Lille a souhaité accompagner les opérateurs dans le développement d'opérations mixtes adaptées aux besoins des familles, avec une subvention versée par la ville pour les aider. Comme l'indique Jean-Noël Escudié dans un article¹³ publié le 20 décembre 2017 "La première opération

¹¹ Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite "SRU" du 13 décembre 2000, amendée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, complétée par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'environnement dite "Grenelle 2"

¹² Article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

¹³ "Logement - La première opération de "foncier solidaire" voit le jour à Lille"

lilloise, signée le 18 décembre, concerne la création de quinze logements sur l'emplacement de l'ancienne faculté de pharmacie. Les logements correspondants ont été livrés dans le courant de 2019, à un prix d'achat d'environ 2.100 euros le mètre carré, bien inférieur au prix moyen du neuf dans ce quartier du centre. Globalement, les opérations de bail réel solidaire doivent permettre d'obtenir des prix de vente inférieurs de 20% à 40% à ceux d'un logement classique de même qualité.”

Après la création de l’OFSML, la ville de Rennes lance son propre organisme foncier solidaire. Agréé en septembre 2018, l’association Foncier Solidaire Rennes Métropole est le second Office foncier solidaire créé en France et rejoint Lille en termes d’ambitions. La ville met en œuvre un outil pour distiller partout et à très long terme la mixité sociale chère à la métropole rennaise. L’association réunit Rennes Métropole, Territoires et les organismes et sociétés coopératives produisant du logement social sur la métropole. La métropole rennaise poursuit une politique volontariste engagée de longue date à travers la maîtrise foncière qui limite l’inflation des prix, et la production de logements en PSLA¹⁴. Ce dispositif d’accession en PSLA avait une limite: le bien acquis en PSLA par un propriétaire sous plafond de ressources pouvait, une fois la durée légale dépassée (7 ans), être revendu aux prix du marché. Le logement sortait alors du champ de l’accession maîtrisée et participait à l’augmentation des prix. Sur une métropole attractive, c’est un souci majeur, en particulier sur les communes et quartiers les plus tendus en termes de marché de l’immobilier. C’est pour cette raison surtout que Rennes Métropole a créé un Office foncier solidaire réunissant au sein de sa gouvernance plusieurs bailleurs sociaux et coopératives ainsi que Territoires. L’OFS de la métropole Rennaise permet ainsi de créer ou recréer de la mixité sociale partout et en particulier dans les secteurs les plus attractifs, là où elle est vraiment nécessaire. C’est un outil parfaitement complémentaire de leur activité : l’aménagement garantit la production d’un foncier dédié à la construction de logements. Une fois ce foncier aménagé, l’OFS de la métropole Rennaise n’a plus qu’à décider de la part du programme destiné à accueillir des logements en BRS.

La plupart des autres OFS n’ont pas ce foncier à disposition ; ils doivent l’acquérir et sont pour cela en concurrence avec des opérateurs privés. La métropole rennaise a la chance de pouvoir garantir à son OFS un foncier qui lui est réservé en tout ou partie. En parallèle,

¹⁴ PSLA : Prêt Social Location-Accession

Foncier Solidaire Rennes Métropole peut acheter en VEFA et à des prix encadrés (2055 € HT/m² surface habitable) des logements inscrits dans des programmes de logements neufs construits dans des secteurs où s'appliquent les servitudes de mixité sociale.

Après Lille, Rennes ou Paris, la métropole de Lyon inaugure à son tour, à Villeurbanne, son premier programme immobilier en BRS, « modèle solidaire et non lucratif de production de logement abordable », le présente Barbara Belle, directrice de la Foncière solidaire. C'est une première aussi pour le promoteur Nexity, dont le projet Le Verger, rue Jules-Guesde, comporte 17 logements : huit en BRS, quatre en location accession (acquis par le bailleur EMH), et cinq en accession libre.

La foncière solidaire de Lyon a souhaité travailler sur toutes les communes (59) de la métropole lyonnaise, là où il y avait une volonté de retravailler en majeure partie sur le centre de la métropole lilloise pour l'OFSML. Barbara Belle nous indique que le territoire lyonnais se heurte également à l'exode des familles en périphérie de Lyon et sa métropole car la pression foncière a fait s'envoler les prix de l'immobilier. La foncière solidaire de Lyon poursuit également un objectif de peuplement dans les communes les plus prisées et dans lesquelles les jeunes qui ont grandi ne peuvent plus se loger à des prix abordables.

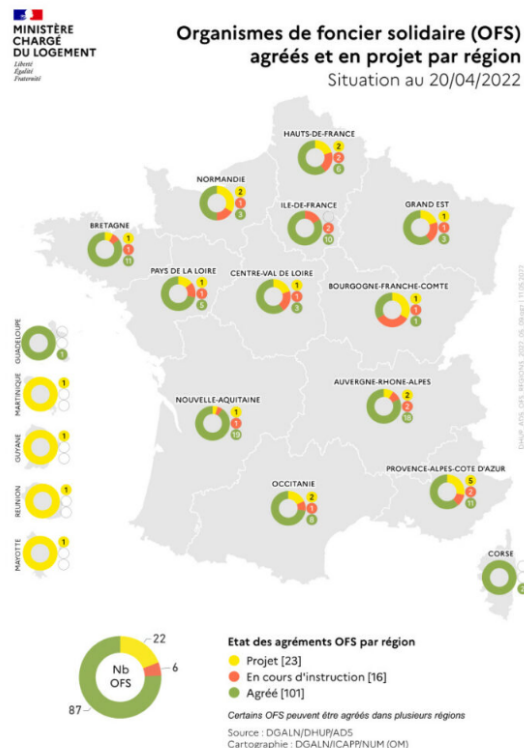
En cette période de crise sanitaire, la politique de l'habitat est confrontée à un défi majeur : éviter la gentrification et favoriser la mixité sociale. Les OFS se multiplient sur notre territoire avec à ce jour 52 organismes de foncier solidaire (OFS) agréés en France avec pour objectif d'ici 2025 la production en BRS de plus de 9 500 logements.

La ville de Lille et son organisme foncier solidaire ont œuvré pour la création d'une association appelée "Foncier Solidaire en France" et qui réunit l'ensemble des OFS afin de partager leur expérience, les besoins identifiés et devenir un acteur économique majeur de la politique de logement abordable auprès des pouvoirs publics et des partenaires nationaux. Le rythme de création des organismes de foncier solidaire dès les premières années de mise en place du dispositif témoigne de l'intérêt porté à ces nouveaux outils. Quatre organismes sont agréés en 2017. Le premier, l'OFS de la métropole lilloise, porté par la ville et la métropole, voit le jour en juillet 2017. Il est suivi en octobre par le COL Foncier solidaire porté par le comité ouvrier pour le logement (coopérative HLM) puis par deux OFS portés par des coopératives ou groupements de coopératives HLM, la coopérative foncière francilienne et le


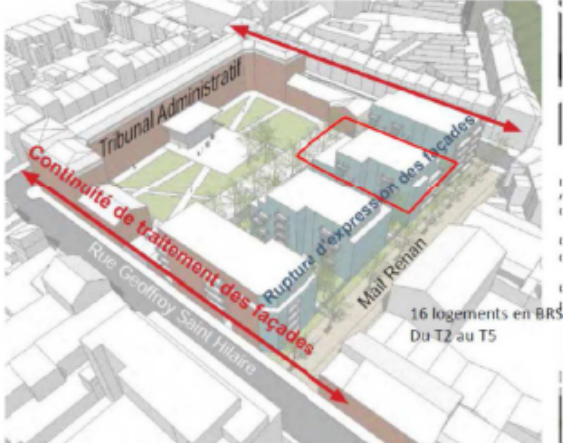
Foncier coopératif malouin. L'année 2018 voit la création de quatre nouveaux organismes en région Provence-Alpes Côte-d'Azur, en Haute-Savoie, à Rennes et dans le Rhône.

La création d'OFS s'est surtout accentuée en 2019 prouvant ainsi l'intérêt grandissant pour ce dispositif. En 2017 l'OFS de la métropole lilloise fut le premier agréé en France, et il sera rejoint par trois autres OFS portés par des coopératives ou organismes d'Hlm dont notamment l'office foncière solidaire de Saint Malo, ou encore la coop' foncière d'Ile de France. Ils seront à leur tour suivi par la création des collectivités territoriales il y'aura l'OFS de la métropole lyonnaise, de la métropole de rennes, mais également deux autres OFS présent en région PACA¹⁵ et Haute Savoie.

En pratique, les OFS qui ont été les précurseurs comme celui de la métropole lilloise vont être les premiers en 2017 à signer en bail réel solidaire avec des opérateurs économiques qui devront commercialiser ces logements en BRS auprès de ménages (sous plafond de ressource). La ville de Lille a livré en 2020 sa première opération réalisées en bail réel solidaire opérateur avec un promoteur privé, il s'agit du Cosmopole : un programme de 49 logements dont 15 en BRS. Le projet de rénovation "Bourse du travail" de l'ancien tribunal administratif de la ville de Lille a accueilli quant à lui 19 logements en bail réel solidaire livré en 2021.



¹⁵ Provence Alpes Côte d'Azur

Cosmopole, Lille	Bourse du travail, Lille
<p>Programme mixte porté par Finapar (promoteur immobilier) sur 20 000 m² environ avec hôtel, galerie d'art, centre culturel britannique, 214 places de stationnement, 210 logements collectifs dont 83 libres, 54 PLS-ULS, 49 logements locatifs sociaux, 9 accessions intermédiaires (2800 €/m²) et 15 logements en accession BRS (7 T2, 3 T3, 3 T4 et 2 T5).</p>	<p>Programme de 91 logements en construction neuve dont 50 % en PLUS/PLAI, 20 % en accession sociale BRS (soit 17 logements : 4 T2, 9 T3, 3 T4 et 1 T5) et 30 % en libre, portés par un groupement entre INA3F, bailleur social (pour les logements locatifs sociaux et le BRS), et Loger Habitat (pour le libre).</p>
	

Durant l'année 2018 d'autres logements furent aussi vendus en bail réel solidaire, deux opérations portées par le foncier solidaire du COL ont vu le jour sur les communes d'Anglet. En île de France la coopérative HLM francilienne à portée une opération sur la commune du Kremlin Bicêtre qui a été livré en 2021, aujourd'hui la région accueille plus de 550 logements. L'office foncier solidaire de la métropole rennaise a également porté des terrains permettant ainsi la production de 10 logements dont certains ne sont pas encore livrés. Enfin et nous étudierons ultérieurement le cas de l'office foncier de la Saint Malo qui a livré plus de 67 logements en collectif et intermédiaire l'année dernière.

C. LA PART DES AIDES PUBLIQUES DANS CE DISPOSITIF INNOVANT D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

L'enjeu économique principal pour les OFS est l'accès au foncier. Le coût des constructions est assumé par l'opérateur désigné pour bâtir. C'est lui qui se charge ensuite de la commercialisation. Le seul investissement porté par l'OFS est donc le foncier. La loi ALUR prévoit que toutes les voies soient possibles pour qu'un OFS accède au foncier.

Dans la même logique que les Community Land Trust américains dont ils tirent leur origine, les OFS ont pour objectif de constituer un parc social, principalement d'accession, où les logements sont structurellement plus abordables grâce à des subventions publiques, des financements aidés comme ceux de la banque des Territoires, ou des donations privées immobilisées dans le foncier qu'ils conservent à perpétuité. À cet effet, l'OFS bénéficie ainsi d'un régime spécifique qui intègre une fiscalité¹⁶ avantageuse et la possibilité d'acquérir des logements auprès d'organismes HLM de manière facilitée selon les termes de l'article L. 443-11 du CCH. Ce régime n'est toutefois pas affilié à un organisme de logement social à part entière puisqu'il ne bénéficie pas, à titre d'exemple, de la délégation du droit de préemption, ou encore de la décote Duflot¹⁷ de manière automatique. Ces outils sont pourtant indispensables au déploiement de l'activité des OFS.

A ce jour, il existe 3 grandes catégories d'OFS dont le financement varie : l'OFS portés par des collectivités comme celui de Lille, d'autres portés par des établissements publics fonciers (EPF) et, enfin, ceux portés par des organismes HLM comme ORSOL le premier OFS agréé en Isère. Le modèle économique des 2 premiers repose essentiellement sur la fiscalité locale avec une décote sur la valeur des terrains publics. La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social consolide le processus de cession de foncier public, souvent situé en zone tendue, au profit d'opérateurs dont la vocation sera de produire du logement social (au minimum 75% de logements sociaux doivent être construit par programme). Ce dispositif est rendu possible grâce à la décote du foncier dont bénéficie l'opérateur, dans la plupart des cas, celui-ci est cédé à l'euro symbolique. En clair, pour aider à atteindre l'objectif de construction fixé à 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux, les opérateurs bénéficient d'une décote sur le prix de cession du foncier dont le coût représente parfois le premier poste de dépense dans un bilan promoteur.

La cession de foncier public devient un nouvel outil pour la production de logement social proposant ainsi des conditions économiques favorables aux opérateurs pour la production de logements sociaux, et une possibilité pour lui de maîtriser le coût de l'opération. Elle permet la production de programmes immobiliers "mixtes et de qualité" répondant aux besoins du territoire et aux objectifs fixés dans les documents d'urbanisme (PLUi, SCOT).

¹⁶ Une TVA réduite à 5,5 %.

¹⁷ Céder des terrains publics à un prix décoté en échange de la construction de logements sociaux

Enfin le troisième modèle économique porté par les organismes HLM, repose sur l'effet de levier du Prêt Gaia de la CDC. La Caisse des dépôts et consignations "est une institution financière publique qui assure un service d'intérêt général et de développement économique pour le compte de l'État français et des collectivités territoriales. Fondée en 1996, la CDC est sous la responsabilité du Parlement, qui assure son indépendance et contrôle ses activités par l'intermédiaire d'une commission de surveillance."¹⁸ En 2018 la Banque des territoires va être créée, il s'agit d'une émanation de la CDC. Forte de plus de 20 milliards d'euros par an, la banque des territoires est un acteur majeur dans le financement du parc social et également dans les projets portés par les collectivités territoriales. Dans un communiqué de presse en date du 14 décembre 2020 la CDC confirme qu'avec la mise en place du prêt Gaïa à long terme dédié à l'accession sociale en BRS, elle souhaite aider les collectivités territoriales à favoriser l'accès au logement des ménages les plus démunies dans des zones tendues. « Le logement est l'un des axes majeurs du plan de relance du groupe Caisse des Dépôts. Notre soutien en faveur des acteurs du logement social s'inscrit dans cette mobilisation massive, avec l'ambition de contribuer à l'accélération de la dynamique du secteur pour des territoires plus inclusifs. » souligne Caroline Cartallier, Directrice régionale adjointe Occitanie de la Banque des Territoires. Le prêt Gaïa permet à l'OFS de lisser le coût du terrain et de ses travaux de viabilisation sur une très longue durée, le prêt accordé pouvant parfois aller jusqu'à 80 ans. L'opérateur pourra alors accéder à des terrains dont le prix marché les rendait autrefois inaccessibles. L'opérateur pourra ainsi construire des logements de qualité tout en les rendant abordables, puisque la charge foncière, lourd poste pour le promoteur, sera quasi inexistante. Dorénavant, il sera possible de construire partout même dans les secteurs les plus attractifs, des logements accessibles au plus grand nombre. Selon Imed Robbana "le prêt Gaïa permet d'optimiser le recours à l'argent public ce qui pourrait aider à l'orienter prioritairement vers des secteurs qui ne peuvent pas s'en passer, le locatif social et très social, les logements inclusifs, la revitalisation des centres-bourgs, l'intervention sur l'existant et les copropriétés dégradées. Autant de dispositifs qui nécessitent l'injection d'argent public pour qu'ils puissent être développés. Aujourd'hui l'état doit rester attentif à la bonne allocation des ressources financières, surtout lorsqu'elles sont publiques". Il ajoute que "le rôle de la CDC est fondamental puisque c'est le seul établissement financier en capacité d'accompagner les bailleurs sociaux avec des prêts de 80 ans." En effet l'aide apportée aux acteurs du territoire CDC n'est pas négligeable, si elle a longuement épaulé les bailleurs sociaux, la CDC s'ouvre à un nouveau domaine : l'accession sociale. Il lui faut ainsi mesurer les risques de la

¹⁸ Définition donnée de la CDC par le Journal du Net

production de logement abordable avant de pouvoir s'engager, car l'argent dont elle dispose est directement liée à l'épargne des français par le biais du livret A.

Jean Baptiste DEBRANDT et Barbara BEL constatent depuis longtemps que les aides publiques mobilisées pour rendre l'accession abordable - TVA réduite et subventions de la collectivité ne profitent qu'à un ménage, le logement passant ensuite dans le marché libre. Les collectivités se voient obligées de réengager constamment des moyens alors même que nous sommes dans un contexte budgétaire tendu . Au sein du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif, Lille et d'autres collectivités partageant ce constat, ont cherché comment résoudre ces trois difficultés : réduire les coûts des logements en accession, rendre plus pérennes les aides publiques et garder une maîtrise sur les ensembles immobiliers dans le temps. Les collectivités trouvent dans le dispositif du BRS un grand intérêt permettant la pérennisation d'un parc en accession abordable à la propriété sans pour autant réinjecter des fonds. Comme indiqué dans le rapport de la Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature : “ le BRS vise à créer un parc de logements en accession sociale à la propriété pérenne, maintenu abordable financièrement sur le long terme pour les ménages aux revenus modestes éligibles successifs, en préservant les subventions publiques immobilisées dans ce foncier. Ce parc de logements en accession sociale à la propriété, adossé à un OFS, constitue un outil complémentaire au service d'une politique locale de l'habitat. Ce dispositif innovant cherche, par le biais d'une dissociation pérenne du foncier et du bâti permettant une neutralisation du coût d'acquisition du foncier, à améliorer l'adéquation entre le prix des logements construits et le revenu des ménages.” L'investissement public est « verrouillé » dans le sol par l'inscription d'une clause anti spéculative dans le bail foncier. Un seul emploi d'argent public bénéficie donc à plusieurs générations de propriétaires d'un même bien. Une fois passé sous maîtrise du CLT le foncier est inaliénable. Ce qui signifie que la structure reste présente aux côtés des ménages et poursuit indéfiniment ses missions de régulation des prix de l'immobilier et de sécurisation de l'accès à la propriété.

La Fondation Abbé Pierre soutient la transposition des CLT en droit français et en décrit le fonctionnement. Elle explique ainsi que “ l'organisme achète des terrains, bâtis ou non, à l'aide de subventions publiques ou de financements privés apportés par des fondations ou des épargnants soucieux de placements éthiques. L'aide publique peut également consister en un apport de terrains ou une vente à prix symbolique. Sur ces terrains, peuvent être déjà édifiés, ou construits ensuite, des maisons individuelles, des logements locatifs sociaux, des

logements en copropriété ou en coopératives, achetés, loués, habités par des ménages aux revenus modestes, gagnant moins de 80% du revenu médian local ”.

Dans son rapport sur l'État du mal logement en France “ La Coopérative foncière francilienne ¹⁹ a fait le choix d'acquérir un terrain en ayant recours à des prêts Gaïa de très long terme organisme fondé par 11 coopératives Hlm franciliennes, qui après deux premières opérations au Kremlin-Bicêtre et à Bagneux, devrait commercialiser plus de 300 logements en BRS d'ici la fin de l'année à Ivry-sur-Seine, Montreuil, Pantin, Nanterre ou encore Gennevilliers. Les opérateurs sociaux qui s'engagent dans ce type de projet bénéficient en outre d'une TVA abaissée à 5,5 %. Le bénéficiaire final a la possibilité de recourir à des prêts préférentiels comme le prêt à taux zéro ou le prêt d'accession sociale. La municipalité peut jouer un rôle déterminant dans le montage des opérations : en apportant le foncier, mais aussi un capital direct ou des subventions à l'OFS et/ou à l'acquéreur.”

L'OFS joue un rôle capital car il rend solvable des acquéreurs qui, avec la flambée des prix de l'immobilier, ne peuvent plus prétendre à la propriété même dans un dispositif d'aide comme le PSLA. Par exemple, les programmes proposés par Isère Habitat commercialisés ce jour en PSLA, ne permettent pas de connaître la solvabilité des acquéreurs d'ici 3 ans au moment de la levée d'option. Le plan de financement de l'acquéreur pris en compte lors de la signature de son contrat de réservation aura certainement changé d'ici 3 ans lorsque celui-ci voudra devenir propriétaire. En effet l'opérateur et l'acquéreur font face à un risque d'insolvabilité du ménage à terme. À l'inverse, le même logement commercialisé en BRS permet à l'opérateur de solvabiliser le ménage sans contrainte de délai, puisque celui ci sera amené à signer l'acte authentique du logement dans les 6 mois suivants la signature de son contrat réservation, par ailleurs le ménage pourra également profiter du prêt à taux zéro qui a été reconduit jusqu'à la fin 2022.

II. UN DISPOSITIF ANTI-SPÉCULATIF DANS L'ACCESSION AIDÉE À LA PROPRIÉTÉ

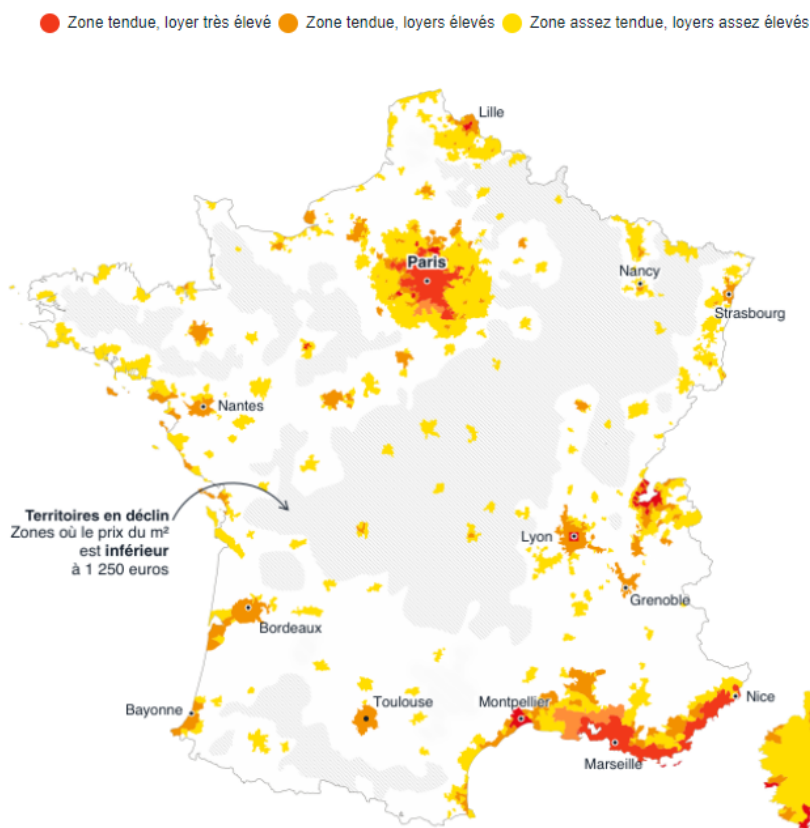
Le Bail Réel Solidaire a été mis en place afin de répondre aux tensions du marché immobilier qui restreignent l'accès à la propriété des ménages, en permettant d'acheter dans

¹⁹ Montages opérationnels de Bail Réel Solidaire, Projet de la coopérative foncière francilienne, Cerema, juillet 2018.

le neuf, en zone tendue, pour un effort financier bien moindre que dans un parcours classique (A). Ce mécanisme permet donc de faire baisser le prix d'achat tout en profitant des avantages de la propriété des appartements ou maisons. La particularité de ce dispositif réside dans un corps de règle anti-spéculative aboutie. (B). Derrière ce montage, il s'agit de préserver une certaine mixité sociale dans des quartiers où le prix au mètre carré est devenu trop cher, en favorisant l'accès au logement sous conditions de ressources (C) et de lutter contre la spéculation immobilière.

A. RÉSOUDRE LA PROBLÉMATIQUE DU LOGEMENT EN ZONE TENDUE

Carte des zones tendues en France



“Pour tolérer les contraintes du bail réel solidaire, il faut un prix très attractif, et il l’est d’autant plus dans les zones tendues, où le terrain contribue pour une large part à la cherté de l’immobilier.”

Vincent Lourier, directeur de la Fédération des coopératives HLM

Le prix du foncier est identifié comme étant le principal obstacle à l'accession à la propriété des ménages : il représente jusqu'à 50% du prix d'un logement neuf ou ancien dans les agglomérations en zone tendue. Pour le neutraliser, les pouvoirs publics mettent en œuvre la dissociation du bâti et du foncier afin de proposer aux ménages les plus modestes une accession à la propriété à moindre coût.

Ces trente dernières années la France a traversé une crise du logement sans précédent alors que la qualité de notre parc de logement s'accroît de manière générale, la part de français qui ne peuvent accéder à la propriété ne cesse d'évoluer. Face à une offre de logement moindre, les prix de l'immobilier se sont envolés et se répercutent directement sur la consommation du ménage. Cette hausse significative des prix de l'immobilier se répercute directement sur la consommation des ménages, en effet le logement devient le premier poste de dépense des foyers avec plus d'un quart de leur ressource consacré à celui-ci. Cette hausse significative des prix de l'immobilier peut s'expliquer notamment par un facteur financier, puisque la durée d'emprunt s'est allongée et les taux d'intérêt ont diminué poussant ainsi les français à investir, en voyant la demande de logement augmenter, les prix ont aussi évolué.

Le logement est désormais le premier poste de dépense des ménages, absorbant plus de 20% de leurs revenus (contre 10% pour les transports et 8% pour l'alimentation). Cette hausse significative des prix de l'immobilier s'explique par plusieurs facteurs, entre autres financiers avec des taux d'intérêt très bas et un allongement de la durée de prêt, ainsi qu'une préférence irrationnelle des Français pour les placements immobiliers. Il existe également des facteurs démographiques : densification des ménages (diminution tendancielle du nombre de personnes cohabitant au sein d'un même logement, liée aux « accidents de la vie »), vieillissement démographique et sous-estimation éventuelle du flux migratoire. Enfin depuis la crise sanitaire du Covid traversée par l'ensemble des ménages, beaucoup d'entre eux ont fait le choix de quitter la ville pour s'installer en campagne, de ce fait les prix également des quartiers en périurbain ont explosé, voyant le nombre de demande exploser face à l'offre. Le besoin en logements pour une même population a augmenté fortement et, faute d'anticipation et de pilotage, la construction a inégalement suivi.

Bernard Coloos, Délégué général adjoint chez Fédération Française du Bâtiment (FFB), nous donne sa définition des différentes zones qui divisent notre territoire. Premièrement il s'agit de la zone dite "tendue" dont l'agglomération grenobloise fait partie, la

production de logement est trop faible au regard de la demande, il y a un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logement. Deuxièmement il distingue la zone dite "intermédiaire" dans laquelle les ménages les plus modestes n'arrivent pas à se loger. Enfin il y a la zone dite "détendue" où l'offre de logement est supérieure à la demande, qui est souvent le résultat d'un territoire rural, peu attractif, en déclin démographique, ou encore défavorisé. Un logement lorsqu'il est mal situé fait souvent face à une vacance de celui-ci.

Cette vision du territoire en différentes zones plus ou moins tendues a été mise en œuvre avec la création de zonages définis à l'article D304-1 du CCH. Le zonage conventionnellement appelé ABC effectue "un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements". Classé par croissant, les zones géographiques sont : C, B2, B1 A et Abis. La zone A bis fait partie de la zone A, les zones B1 et B2 sont incluses dans la zone B.

La différence d'attractivité entre chaque territoire influe directement sur les prix de vente des logements pratiqués par les propriétaires ou agences, c'est la raison pour laquelle nous observons une grande disparité sur notre territoire. L'achat d'un logement sera directement lié aux ressources du ménage demandeur, pour les plus modestes leur capacité à devenir propriétaire est alors restreinte en termes d'offre et de situation géographique. Selon Jean-Claude Driant²⁰ la composition du foyer et ses revenus sont "le plus puissant moteur de différenciation sociale de l'espace au sein des marchés locaux des logements (...). Ce facteur de différenciation de l'habitat touche tous les secteurs : ceux de la propriété et de la location privée par l'écart des prix, celui du parc social par la plus faible mobilité des ménages qui ont eu la chance d'accéder à ses immeubles les mieux situés". Ce clivage s'observe à plusieurs échelles d'abord au niveau des communes et des EPCI²¹, une étude de l'INSEE menée en 2016 constate que les villes-centres²² accueillent à la fois une partie des catégories sociales les plus riches et aussi une partie importante de ménages défavorisés. Selon cette étude, « au sein

²⁰ Jean-Claude Driant a enseigné à l'École d'urbanisme de Paris, la majorité de ses recherches et conférences dispensées à l'école concerne la sociologie et l'économie du logement, les politiques de l'habitat, et les marchés immobiliers.

²¹ Établissement public de coopération intercommunale

²² Selon l'Insee une ville centre est "une commune qui représente plus de 50 % de la population de l'agglomération multicommunale, elle est seule ville-centre. Sinon, toutes les communes qui ont une population supérieure à 50 % de celle de la commune la plus peuplée, ainsi que cette dernière, sont villes-centres."

des grandes aires urbaines, le taux de pauvreté est presque toujours plus élevé dans les villes-centres », il y « atteint parfois deux à trois fois celui des banlieues et plus de quatre fois celui des couronnes périurbaines » et, « au total, les deux tiers des personnes pauvres résident dans les grands pôles urbains, alors que ces derniers rassemblent moins de 60 % de la population ». Les jeunes, dont le taux d'effort pour se loger est en moyenne plus élevé que les autres catégories d'âge, résident souvent aussi dans les villes centres. Mais l'étude montre aussi que nombre de villes-centres, du reste parfois les mêmes, concentrent une forte part des ménages les plus riches. De ce fait, Jean-Claude Driant précise que « les inégalités de niveaux de vie sont généralement les plus importantes dans les grands pôles urbains, en particulier dans les villes centres ». Pour l'ensemble des villes-centres, le niveau de vie au-dessus duquel se situent les 10 % de personnes les plus aisées est en moyenne plus de 4,3 fois supérieur à celui en dessous duquel se trouvent les 10 % les moins aisés ». Une différenciation apparaît par ailleurs selon la proximité d'une zone urbaine à son centre de la ville, conformément à la réalité déjà évoquée selon laquelle la valeur des biens immobiliers et des terrains à bâtir diminue à mesure que l'on s'éloigne du centre des villes. La politique d'aménagement du territoire dans ce sens, doit être accompagnée d'une responsabilité collective et individuelle toutes catégories sociales confondues. En effet, nos consciences et nos comportements doivent s'élever face à une politique de regroupement dans un même espace de personnes aux caractéristiques sociales et professionnelles proches, et cela afin d'éviter des incidences sur la ségrégation urbaine et territoriale. Celle-ci est souvent associée par l'opinion aux quartiers urbains en difficulté et à la présence en leur sein de nombreux ménages immigrés ou issus de l'immigration. Selon Marco Oberti²³, le renforcement de la ségrégation urbaine tiendrait notamment à des ménages appartenant aux couches sociales les plus favorisées, qui, en quête « d'entre-soi », tendraient à se rapprocher sur le plan spatial d'autres ménages appartenant aux mêmes catégories, pour se distinguer des classes moyennes et surtout des catégories populaires. La flambée des prix immobiliers, plus particulièrement dans les zones attractives, y contribuerait, en restreignant l'accès au logement des catégories sociales les plus défavorisées. En effet les ménages les plus modestes font face à la difficulté d'acheter dans ces quartiers attractifs ou de s'y maintenir dans la durée quand ceux ci font l'objet d'un phénomène de gentrification²⁴. Au contraire, la classe sociale moyenne est la plus touchée par

²³ Marco Oberti, sociologue, est professeur à Sciences Po et directeur de l'Observatoire sociologique du changement (Sciences Po-CNRS). Ses travaux les plus récents portent sur les inégalités urbaines et scolaires abordées sous l'angle de la ségrégation.

²⁴ La gentrification désigne « les transformations de quartiers populaires dues à l'arrivée de catégories sociales plus favorisées, qui réhabilitent certains logements et importent des modes de vie et de consommation différents. » (Clair, 2018).

le phénomène de mixité sociale. En effet l'inégalité spatiale ou territoriale se superpose souvent à l'inégalité sociale, même si la majeure partie de la population de notre pays vit encore dans des zones mixtes. De même, la côte méditerranéenne et une grande partie du territoire occidentale de notre pays connaissent un afflux important de ménages retraités et en âge de travailler aux ressources importantes, qui viennent souvent des zones tendues. Ces arrivées ont fait monter en flèche les prix de l'immobilier dans de nombreuses villes côtières, repoussant les jeunes familles à l'intérieur des terres, beaucoup travaillant dans les mêmes villes côtières et servant parfois les nouveaux arrivants. Diverses politiques et mesures visent à contrer la tendance à l'homogénéisation du logement, à favoriser la cohésion sociale et territoriale et à maintenir une mixité sociale particulière.

Depuis l'année 2016, le bail solidaire a pour objectif la production de logements neufs pour les ménages les plus modestes, qui ont souvent du mal à se loger au cœur de la ville. Dans des situations où les grandes villes font souvent l'objet de spéculation foncière et où de nombreux ménages français ne peuvent pas acheter un bien immobilier, le dispositif BRS semble être une solution pour répondre aux besoins de la population lésée. En effet, le bail réel solidaire vise à créer un parc de logements pérennes et abordables pour valoriser la mixité sociale de la ville. La dissociation entre foncier et bâti est mise en avant comme une solution pertinente pour abaisser les coûts. Grâce à cette logique, le propriétaire de l'appartement n'achète que l'immeuble, et non le foncier qui est porté par un OFS. Le prix d'achat de l'appartement est bien inférieur. Cependant, le bail solidaire à proprement dit n'est pas accessible à tous. Afin de favoriser au maximum la mixité sociale de la ville, seuls les ménages les plus modestes peuvent s'adresser à un OFS, leur revenu ne doit pas dépasser les plafonds de ressource PSLA. En plus de revendiquer l'inclusion, la BRS est un outil efficace pour lutter contre la spéculation foncière : dans les quartiers où les prix du marché sont déjà très élevés, ou des zones touristiques où le marché est saturé avec l'achat d'une résidence secondaire. La métropole de Lille a initié le premier programme français en BRS. Pour la première fois, elle proposait un appartement à 2 110 € du mètre carré, soit la moitié du prix pratiqué sur le marché immobilier. Cette première expérience a été progressivement répliquée dans le reste de la région. Un succès qui s'explique par la médiatisation du processus et l'appréciation partagée par les élus locaux pour favoriser la construction de logements sociaux dans la commune. Pionnière parmi les pionnières, la métropole de Lille est la toute première collectivité à avoir fondé son organisme de foncier solidaire, dès février 2017. Le premier programme, lancé quelques mois plus tard, a permis la commercialisation d'une quinzaine de

logements neufs (7 T2, 3 T3, 3 T4 et 2 T5) en cœur de ville, au croisement de la rue Jeanne d'Arc et de la rue Jean Bart. Les logements, dont la livraison est imminente, ont été vendus à 2.110 euros le mètre carré hors stationnement, soit près de 50% moins cher que les prix du marché. A titre de comparaison, en centre-ville, les prix moyens des logements neufs en accession libre se situent entre 4.500 et 4.700 euros le mètre carré. A quelques pas de là seulement, dans le prolongement du tribunal administratif de Lille, une seconde opération a permis la commercialisation de 17 logements en BRS (4 T2, 9 T3, 3 T4 et 1 T5). Prix de vente : 2.215 euros le mètre carré hors stationnement. Pour ces deux programmes, les acquéreurs sont redevables d'un loyer de 1 euro par mois et par mètre carré de surface habitable à l'OFS, au titre du foncier. Ils bénéficient en outre d'un abattement de 30% sur leur taxe foncière.

Rennes Métropole n'a rien à envier au dynamisme lillois. La préfecture bretonne, qui mène depuis plusieurs décennies une véritable politique de soutien à l'accession sociale, s'est elle aussi très rapidement saisi du bail réel solidaire. En quatre ans, elle a déjà initié 32 programmes, pour un total de 634 logements en BRS, dont beaucoup sont déjà livrés. La plupart de ces programmes se situent dans des zones très demandées, que ce soit sur le territoire de la commune de Rennes, ou dans les communes de périphérie les plus prisées (Betton, Cesson-Sévigné, Chantepie, Placé, etc.). L'opération la plus importante se situe dans la ZAC de Guines, tout proche de la gare, au sud du centre-ville. Celle-ci accueille 40 logements en BRS. Un autre programme de 4 maisons devrait lui aussi bientôt voir le jour à Chantepie. D'ici quelques années, la métropole ambitionne de produire 300 logements par an en BRS. Ces logements sont vendus en moyenne 2.055 euros le mètre carré, soit 40 à 50% moins cher que sur le marché libre. Mieux encore : forte de son expérience, la collectivité maîtrise le foncier, qu'elle achète sur fonds propre via son OFS. Elle arrive ainsi à monter ses opérations sans avoir recours à l'emprunt, ce qui lui permet de faire chuter les prix, y compris sur la redevance foncière.

A Nantes justement, les premiers logements reposant sur le bail réel solidaire situés sur l'Île de Nantes, au sud du centre-ville et directement en bord de Loire, sont vendus 2.300 euros le mètre carré, soit 45% moins cher par rapport aux prix observés dans ce secteur, pour des logements neufs. La Métropole de Lyon a elle aussi décidé de s'emparer du bail réel solidaire. En septembre 2019, son président annonçait fièrement la création de l'OFS local, dans le cadre d'un plan d'urgence pour l'accès au logement. "Je ne veux pas être le président

des 10.000 euros le mètre carré à Lyon”, déclarait-il alors. Dans la cité rhodanienne, les prix des logements collectifs neufs se sont envolés et dépassent parfois les 5.000 euros le mètre carré dans certaines zones. Avec ses programmes en BRS, le président de la métropole espère produire environ 950 logements abordables par an, à des prix moyens de 2.780 euros le mètre carré dans le centre et de 2.230 euros par mètre carré en périphérie. Les ménages acquéreurs verseront un loyer mensuel d'environ 1,5 euro par mètre carré à l'organisme foncier.

Grâce au dispositif d'acquisition le bail réel solidaire, les ménages avec des revenus modestes, peuvent accéder à la propriété même dans les zones les plus attractives, là où les prix se sont envolés.

B. L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE : UN OUTIL POUR RÉGULER LA SPECULATION FONCIERE

D'après l'article du Magazine Decideurs en date du 02 décembre 2020 “ La particularité du dispositif BRS réside ici dans la mise en place d'un corps de règles anti-spéculatives abouti”. Barbara BEL et Jean Baptiste DEBRANDT posent le même constat au sujet de l'OFS. Il s'agit pour eux d'une réaction au dispositif initial dont les moyens publics (subvention, minoration foncière) étaient vains dès lors que la première vente avait lieu. L'OFS est pour eux une sécurisation bancaire. Le bail réel solidaire (BRS) objet des articles L255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, a été surtout promu comme un mode novateur de dissociation du foncier et du bâti destiné à faire baisser, au bénéfice des accédants les plus modestes, le coût de la production immobilière de manière définitive. S'il s'agit assurément du cœur du mécanisme, il apparaît que ce dernier se distingue surtout des dispositifs plus anciens par la mise en place de clauses anti-spéculatives pérennes à l'origine peut-être, et selon une postérité à confirmer, d'un véritable marché immobilier parallèle dépourvu de toute spéculation. Beaucoup de collectivités territoriales tentent de maîtriser l'envolée des prix de l'immobilier grâce à la mise en œuvre d'une politique engagée avec pour objectif l'encadrement des prix du foncier sur leur territoire, et le contrôle des prix pratiqués par les opérateurs. Dans les différents dispositifs mis en place par les collectivités, il y a eu l'instauration des “chartes promoteurs” qui préconise aux opérateurs l'introduction d'un corps de règle anti spéculative dans leur contrat de vente en l'état futur d'achèvement en plus d'un encadrement des prix de vente pratiqué. Ces clauses anti-spéculatives ont d'ailleurs déjà été mises à l'épreuve dans le cadre du dispositif d'accession PSLA (location-accession). Toutefois l'Etat, les collectivités et les acteurs immobiliers se sont interrogés sur la pertinence de ce dispositif par nature éphémère (9 ans

pour le PSLA). En effet, la location accession fait l'objet de grandes difficultés tant dans son application que son contrôle. L'Organisme Foncier solidaire semble dans ce contexte être la solution pour lutter facilement contre l'inflation des prix tout en conservant les moyens mis en place par l'Etat à travers ce corps de règle anti-spéculatif. Cette solution pourrait devenir dans les années à venir un outil généraliser pour les collectivités territoriales sur leur territoire. Comme nous l'avons vu précédemment ces organismes, d'initiative publique agréées par l'État, ont pour objectif l'acquisition de foncier en vue de les donner en bail réel solidaire à des opérateurs. Le bail d'une durée de 99 ans vient conférer à l'opérateur des droits réels lui permettant d'édifier son programme sur le foncier porté par l'OFS. Les logements construits feront l'objet d'une commercialisation en bail réel solidaire auprès de ménage (sous plafond de ressource) qui recevront les droits réels temporaires conférés par le bail réel solidaire initial. Le BRS fait écho à un ancien dispositif d'accession mis en place en 2006 et appelé Pass-Foncier²⁵, toutefois une différence majeure les oppose et celle-ci repose dans l'instauration de clauses anti-spéculatives dans la rédaction du bail réel solidaire. L'introduction de ses règles anti-spéculatives vient renforcer l'efficacité du dispositif. Concernant la vente du logement au premier candidat : ses ressources (voir schéma ci-dessous) et le prix de vente du logement seront encadrés et ne pourront être supérieurs à ceux du Prêt social de location-accession ou PSLA.

Nombre de personnes	Zone A (1)	Zones B et C (1)
1	33 400 €	25 318 €
2	46 759 €	33 761 €
3	53 440 €	39 052 €
4	60 788 €	43 273 €
5 et plus	69 340 €	47 482 €

(1) Le zonage correspond au zonage fixé par un arrêté du 1^{er} août 2014 (CCH, art. D. 304-1 ; Arr. 1^{er} août 2014, NOR : ETL1417102A, art. 2, 3, 5^o et ann., mod. par arr. 4 juill. 2019, NOR : LOG1918850A).

²⁵ “Le dispositif de Pass-Foncier a été initialement mis en place par une convention conclue entre l'État, l'Union d'économie sociale pour le logement et la Caisse des dépôts et consignations, en date du 20 décembre 2006. Il prévoyait, dans sa première version applicable aux seuls logements individuels, une dissociation du foncier et du bâti au moyen d'un bail à construction. Une structure filiale du 1 % logement, réalisait le portage du foncier pendant la durée de remboursement du bâti (comprise entre 18 et 25 ans). Ce dispositif a fait long feu et a été aujourd'hui abandonné.” Le Magazine Décideur 02 décembre 2020.

Concernant les mutations ultérieures conformément aux clauses anti spéculatives, les revenus du demandeur ne peuvent excéder les plafonds prévus en matière de PSLA. Une nuance est apportée toutefois au prix de revente, en effet il celui-ci ne pourra excéder les plafonds prévus aux articles L255-5 et R255-3 du Code de la construction et de l'habitation²⁶. Cela se traduit par un premier plafond représenté par la valeur initiale d'acquisition actualisée selon l'indice choisi par l'OFS, et majorée du montant des éventuels travaux; Pour le second plafond il s'agit des plafonds de prix PSLA alors applicables. Comme l'indique l'article " le bail réel solidaire ou la promesse d'un dispositif anti-spéculatif" publié le 02 décembre 2020 dans le Magazine Décideur " Outre la force impérative des règles ainsi posées, lesquelles proviennent de la Loi et non de stipulations contractuelles dont l'efficacité pourrait être judiciairement remise en cause, le dispositif s'appuie sur un contrôle étroit et continu de l'OFS. Celui-ci ne se contente pas, en effet, de percevoir passivement les redevances acquittées tout au long du bail par les titulaires de droits. Sa mission principale consistera à s'assurer, en particulier lors des mutations ultérieures et sur des justificatifs, que les règles exposées plus haut relatives aux plafonds de ressources et de prix de vente sont bien respectées. Ainsi notamment, l'OFS devra donner son agrément pour toute transmission volontaire de droits réels immobiliers qu'elle intervienne par cession ou donation (article L255-11 du Code de la construction et de l'habitation). En cas de refus d'agrément, le cédant peut alors demander à l'OFS de lui proposer dans un délai de six mois un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité ; à défaut le BRS peut alors être résilié conventionnellement et le preneur indemnisé dans les conditions prévues au bail. L'OFS dispose également d'un droit de préemption à son profit à l'occasion de toute cession ou donation. Dans ce cas, il peut racheter les droits réels afférents au bien objet du BRS ou les faire acquérir par un bénéficiaire répondant aux conditions d'éligibilité." Une autre caractéristique du BRS repose dans la lutte contre la spéculation foncière et la pérennité du dispositif. La BRS se démarque par un mécanisme qui fonctionne pendant une durée théoriquement illimitée contrairement à d'autres mécanismes existants comme le PSLA, dont les délais d'application sont limités. Ainsi à l'issue du délai réglementaire (9 ans) le logement se retrouvaient sur le marché immobilier avec un prix fixé librement par les propriétaires. Le bail solidaire est un bail de très longue durée allant jusqu'à 99 ans, il fonctionne avec un mécanisme de recharge automatique. C'est-à-dire que le bail est automatiquement prolongé à chaque transfert de propriété afin de permettre aux nouveaux acquéreurs de bénéficier des droits réels attachés au logement ainsi que d'une durée égale à celle prévue initialement conformément à l'article L255-12 du Code de la construction et de

²⁶ En cas de mutation, le prix de vente ou la valeur maximale des droits réels immobiliers, parts et actions permettant la jouissance du bien sont limités à leur valeur initiale, actualisée selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. L'acquéreur, le donataire ou l'ayant droit de la succession des droits réels immobiliers ou de parts ou actions donnant droit à l'attribution en jouissance du bien doit répondre aux conditions définies aux articles L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4.

l'habitation. Toutefois il s'avère en pratique difficile que le bail arrive à échéance, car cela impliquerait qu'un acquéreur reste dans les lieux pour une durée de 99 ans. Un logement en BRS restera ainsi dans ce dispositif pour une durée illimitée. C'est sans doute la réponse pour réguler la spéculation foncière, avec l'arrivée de ce marché immobilier parallèle, qui malgré l'offre et la demande prospère à un prix encadré. Comme l'indique l'ADIL²⁷ dans son article au sujet des clauses anti spéculatives de “ nombreuses collectivités locales, communes ou établissements de coopération intercommunale (EPCI), ont mis en place ce dispositif d'aide à l'accession sociale, en particulier à la faveur des dispositions de la loi ENL du 13 juillet 2006. D'autres y réfléchissent ou s'appêtent à le faire : la hausse des prix des terrains et des logements pousse en effet à une intervention croissante, car elle rend plus difficile l'accession à la propriété et tend à renforcer les phénomènes de ségrégation spatiale. Ces aides, qui viennent souvent compléter celles de l'Etat, peuvent prendre diverses formes : primes aux accédants, subventions aux promoteurs en contrepartie d'un abaissement du prix de vente, vente de terrain à un prix préférentiel ou inférieur au prix du marché. Toutefois l'octroi de ces aides est presque toujours assorti de conditions visant à s'assurer qu'elles ne pourront pas être détournées de leur objet. Quant à elle la clause « anti-spéculative » peut en réalité poursuivre plusieurs objectifs qui peuvent d'ailleurs se combiner entre eux : limiter la liberté de disposer de l'acquéreur pendant un certain délai ; l'empêcher de réaliser et d'empocher une plus-value jugée illégitime ; maintenir l'affectation du bien à usage de résidence principale de l'acquéreur ; obtenir le remboursement des aides ayant permis d'abaisser le prix d'achat du logement, du terrain acquis, ou des aides à l'accession s'il s'agit d'une aide directe, qu'elle prenne la forme subvention ou d'un prêt à taux réduit.” Le bail réel solidaire s'inscrit dans une véritable politique communale en faveur de l'accession sociale. Il apporte une réponse à un besoin en logement, tout en favorisant la mixité sociale. Il est également l'assurance pour la Commune de maintenir durablement la vocation sociale des logements concernés puisque le dispositif s'accompagne d'une clause anti-spéculative permettant de réguler l'inflation des prix immobiliers. En effet, en cas de revente, le prix du logement sera encadré par l'Organisme de Foncier Solidaire, permettant d'éviter toute spéculation au fil des années et de garantir le caractère abordable de l'habitation sur le très long terme. Le bail de 99 ans redémarre à zéro pour tout nouveau propriétaire.

²⁷ Agence départementale d'information sur le logement

C. DES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ DE L'ACQUÉREUR RÉPONDANT AUX BESOINS D'UN TERRITOIRE

“Le dispositif de bail solidaire, lui, s'adapte à la ville et au quartier dans lequel il est mis en œuvre. Il peut concerner des immeubles neufs ou restructurés, mais aussi bien de petites maisons. Le système devrait revenir à ce que l'habitant paie sa dette d'acquisition au lieu de payer des loyers à fonds perdus, mais sans peser plus sur son budget.”

Audrey Linkenheld - conseillère municipale déléguée au logement à la mairie de Lille.

Comme tout dispositif favorisant l'accès social à la propriété, le candidat doit répondre favorablement à un certain nombre de conditions. Ce sont avant tout ses ressources qui sont observées. En effet, les logements sociaux sont réservés aux ménages dont les revenus « modestes » ne peuvent suffire à financer l'acquisition classique d'un bien immobilier. Ainsi dans le cadre du BRS, il existe des critères d'éligibilité à respecter. Certaines conditions supplémentaires peuvent être exigées par l'OFS en fonction des besoins du territoire, nous analyserons le cas de l'Office Foncier Coopératif Malouin.

Le bail réel solidaire est réservé aux ménages modestes. Le plafond de ressources du preneur est déterminé par un décret du Conseil d'Etat du 10 mai 2017, qui le place sous le même régime que la location-accession en faisant référence à l'article R. 331-76-5-1 du CCH.²⁸ L'éligibilité du preneur sera donc évaluée, selon son avis d'imposition ou sa déclaration, sur les mêmes critères que l'accès PSLA. La grille de plafond du PSLA à deux critères, la tension immobilière dans le territoire géographique du logement (zones A, B, C) et le nombre de personnes venant composer le foyer. Le foyer devra fournir à l'organisme un justificatif de la totalité de ses revenus sur l'année N-2. Les zones géographiques traduisent la tension immobilière d'un territoire, plus il y a un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement, plus le plafond sera élevé. Ainsi le candidat en BRS doit occuper le logement à titre de résidence principale et doit respecter des conditions de ressources n'excédant pas les plafonds fixés par décret chaque année (revenus imposables de l'année N-2).

²⁸ Article R302-15 du Code de la construction et de l'Habitat la location-accession à la propriété et destinés à être occupés à titre de résidence principale par des personnes dont les revenus, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession, n'excèdent pas un plafond fixé par arrêté.

L'article L255-1 du CCH prévoit que l'OFS puisse choisir d'appliquer des seuils inférieurs, dans le contrat BRS, s'il souhaite pratiquer une politique particulière sur son territoire. L'OFS peut aussi prescrire des critères d'éligibilité complémentaires, c'est le cas OFS Foncier Coopératif Malouin. 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 la politique de l'habitat menée sur ce territoire. D'après l'article sur "La décote du foncier public de l'Etat" publié par Cerema en 2019 " dans les communes littorales d'Ille-et-Vilaine, le niveau de prix des logements est trop élevé pour certaines catégories de population, en particulier pour les salariés et les familles." c'est la raison pour laquelle un OFS a été créé permettant ainsi aux familles de se loger dans leur résidence principale située en secteur très tendu. Le logement des familles et des salariés fait l'objet d'une attention particulière à différents niveaux : conception du projet, localisation et attribution des logements.

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. En coopération avec la ville Malouine, l'OFS Coopératif Malouin une liste de critère a été défini :

- 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.

Le premier axe du PADD²⁹, « conforter une dynamique d'accueil de population dans un cœur d'agglomération renouvelé », souligne la volonté de la ville d'accentuer la reprise démographique tout en poursuivant un effort en termes de politique de l'habitat. Depuis plusieurs années, la ville Malouine accroît sa stratégie de reconquête des familles et des jeunes actifs en proposant une gamme de logements adaptée. On réalise 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 menée par 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. En effet sur 900 employés du groupe BEAUMA-NOIR situé sur Saint Malo, plus de 30% habitent à plus de 30 km de Saint-Malo et font face aux

²⁹ 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 réglemente l'usage du sol urbain »

problématiques de prix de l'immobilier à Saint-Malo. L'instauration du BRS est à la fois un élément d'attractivité pour les futurs employés mais également un élément de rétention puisque cela permettra à leur salarié une perspective à moyen terme d'installation.

Comme évoqué précédemment avec les propos de Jean Baptiste De Brandt, la métropole Lilloise se distingue par l'exode des familles et la concentration de petits logements. En plus d'un record de pourcentage de célibataires en France, la métropole de Lille 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. 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 logement à personne seule dans le but d'inciter les familles à devenir propriétaire sur le territoire lillois. Ainsi, l'OFS de la métropole Lilloise a opté pour deux critères d'éligibilité complémentaires avec un barème beaucoup moins précis et contraignant 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

Le deuxième critère peut paraître évident toutefois il s'agit pour l'OFS de la métropole lilloise d'assurer une capacité de remboursement optimale auprès de ses usagers, car d'après les propos de Caroline Lucas les habitants sont empreints à de faibles revenus : “ 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 ”

Ainsi, tout comme l'OFS Foncier Coopératif Malouin nous observons une réelle réciprocité entre les critères d'éligibilité complémentaires 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.

Les conditions d'éligibilité perdurent sur toute la durée du bail, ainsi tous les candidats devront y répondre qu'il s'agisse d'une donation, d'une transmission, ou d'une cession. En effet, les ressources du candidat devront être inférieures aux mêmes plafonds, en se basant sur

l'avis d'imposition ou la déclaration de revenus, de l'avant-dernière année par rapport à la date de l'acte de mutation. La location est possible pour un opérateur et, si le contrat le permet, par une personne physique preneuse d'un BRS. Dans les deux cas, le locataire devra être agréé par l'OFS. Le montant du bail sera encadré, selon les conventions APL. Pour être éligible, le locataire devra respecter les plafonds de ressources pour l'année N-2 à la date de signature du bail de location. En liant les plafonds de ressources pour les occupants de logements BRS à des plafonds existants, ce décret inscrit les OFS dans le droit commun de l'accession et de la location de logements sociaux. Les documents nécessaires à l'agrément d'un acquéreur ou locataire sont déterminés par le bail BRS. Un dossier incomplet suspend le délai d'agrément imposé à l'OFS. Le décret du 10 mai 2017 prévoit que le contrat de BRS puisse être frappé de nullité s'il méconnaît les articles L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4 du CCH fondant le BRS. Cette action peut être menée seulement par les parties, dans un délai de cinq ans à compter de la date de signature.

L'article L255-8 stipule que “ le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'organisme de foncier solidaire 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 bail réel solidaire. Il ne peut ni se libérer de la redevance, ni, s'il est l'opérateur mentionné aux articles L. 255-3 et L. 255-4, se soustraire à l'exécution des conditions du bail réel solidaire en délaissant l'immeuble. A défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance, le bail est résilié, après indemnisation de la valeur des droits réels immobiliers tenant compte du manquement ayant entraîné la résiliation du bail, selon les modalités prévues au contrat. Les droits réels issus du bail réel solidaire ainsi que les constructions édifiées, rénovées ou réhabilitées sur le terrain ou l'immeuble bâti donné à bail peuvent être saisis dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Les parties peuvent librement convenir de la date d'échéance des sûretés qu'elles constituent. À défaut, celles-ci prennent fin en cas de résiliation du contrat de bail.” . Le CCH ne prévoit pas de plafonner le montant de la redevance, celle-ci est soumise à la zone sur laquelle est implantée le terrain. Le montant varie en fonction de l'aide publique apportée dans le financement de l'opération, le modèle économique de l'office foncier solidaire et enfin de l'attractivité de la zone dans laquelle se trouve le programme. Cette variation

s'observe à l'échelle nationale, les régions attractives comme Paris ou PACA (3€ /m²/mois) sont amenées à de plus fortes tensions sur le territoire et par conséquent auront une redevance plus élevées. A contrario, dans des territoires provinciaux comme Renne la redevance peut s'élever à 0,15€ /m²/mois. La redevance peut également varier en fonction de l'aide publique qui est apportée à l'opération, en effet plus l'apport sera important plus la redevance va diminuer. Cela permet à la fois de proposer des logements abordables venant répondre au quota SRU de la commune, mais également de soustraire ces sommes apportées aux pénalités appliquées par la collectivité aux communes carencées.

L'apport de subvention publique peut permettre de diminuer durablement le niveau de redevance pour l'ensemble des ménages qui se porteront successivement acquéreurs du BRS, tout en permettant à une commune de déduire ces sommes des pénalités SRU.

Le CCH est clair, le ménage acquéreur est obligé de verser une redevance à défaut de voir son bail résilié et devra verser une indemnisation correspondant à la valeur des droits réels immobiliers qui ont été impayés et qui de ce fait ont rendu le contrat de bail caduc. Par ailleurs, le candidat en BRS est restreint en termes de conditions de réalisation de travaux. L'article L.255-7 du CCH indique que « 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 ». Il convient également de noter que « Les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeurent sa propriété en cours de bail et deviennent la propriété de l'organisme de foncier solidaire à l'expiration du bail»

Enfin comme tout dispositif d'accession à la propriété, le candidat dispose d'une sécurisation qui comporte : une assurance revente, une garantie de rachat et une garantie de relogement. La protection revente est, avec les garanties de rachat et de relogement, constitutive de la « sécurisation Hlm » que l'opérateur propose à leurs acquéreurs. Elle peut désormais être étendue aux logements vendus en BRS. Ce dispositif permet aux accédants de faire face à un quelconque "accident de la vie" qui surviendrait dans les 15 années suivant l'acquisition de leur logement. Le dispositif BRS est assorti de ces garanties au même titre que l'accession

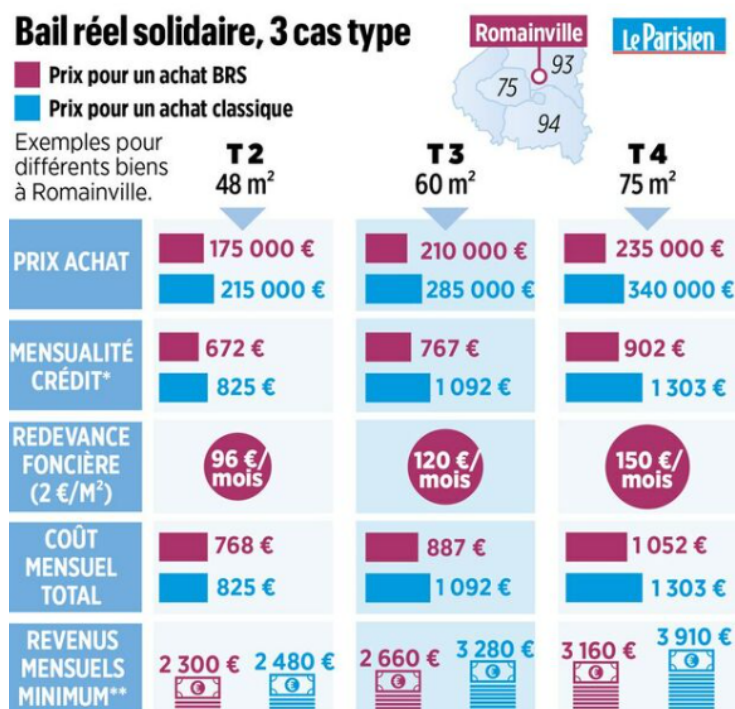
sociale en VEFA ou encore la localisation accession (PSLA). Avec le développement d'une offre nouvelle en bail réel solidaire (BRS), la question de la compatibilité de la sécurisation Hlm avec un contrat juridique très protecteur s'est posée. Cependant, il est vite apparu que cette offre devait, au même titre que les autres produits proposés par les coopératives d'Hlm, apporter les mêmes garanties aux acquéreurs. C'est pour cette raison que votre Fédération a négocié un contrat « Garantie Protection Revente BRS » auprès du cabinet Filhet et Allard qui propose déjà depuis de nombreuses années une couverture en protection revente de vos acquéreurs en VEFA et en PSLA auprès de la société d'assurance Chubb. En effet les opérations commercialisées en accession sociale faisant l'objet d'un service d'intérêt économique général sur la base de l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), leur acquéreur bénéficie de cette sécurisation. Dans les faits, l'acquéreur peut demander le rachat de son logement, à un prix qui a été convenu, et/ou le relogement dans le parc social. L'opérateur, s' il ne dispose pas d'un parc HLM, se rapprochera de confrère pouvant assurer le relogement de l'acquéreur dès lors qu'il répond aux conditions d'éligibilité et que les offres de relogement ne font pas l'objet de la procédure d'attribution des articles L. 441-2 et suivants du CCH L'article R.443-2 du CCH viendra préciser les conditions et les modalités de mise en œuvre des garanties. Le contrat protection revente en BRS a pour objet d'indemniser le ménage titulaire d'un BRS de la perte financière³⁰ qu'il subirait lors de la revente des droits réels attachés au bien immobilier couvert, lorsque celle-ci est consécutive à l'un des événements générateurs prévus aux conditions générales (décès accidentel, invalidité, naissance multiple, divorce, dissolution d'un pacte civil de solidarité) Les garanties cessent également en cas de revente des droits réels attachés au bien immobilier ou lors du 75ème anniversaire de l'assuré.

En définitif, pour faciliter l'accès à la propriété à des ménages modestes de façon pérenne, l'État soutient des dispositifs comme le bail réel solidaire pour l'accès à la propriété immobilière qui, en dissociant le foncier du bâti, permet aux ménages de devenir propriétaires à moindre coût. Afin de garantir une efficacité de ce dispositif anti-spéculatif l'Etat a mis en place deux conditions: les ressources de l'accédant et le prix pratiqué par l'opérateur sont

³⁰ La perte financière est couverte à hauteur de 20% du prix d'achat des droits réels attachés au bien immobilier subie lors de la revente des droits réels attachés au bien immobilier par l'assuré (le ménage), et dans la limite d'un montant de 35 000 €. Cette garantie ne s'applique pas dans les cas de rachat par l'adhérent au contrat, c'est à dire la coopérative.

soumis à des plafonds qui ne peuvent être supérieurs à ceux du Prêt social de location-accession ou PSLA et parfois sur certains territoires peuvent des critères d'éligibilités peuvent être demandés ; Concernant les mutations ultérieures : là encore, les ressources des candidats ou de tout sous-acquéreur ne pourront excéder ceux prévus en matière de PSLA. Le prix de revente est également encadré, la valeur initiale d'acquisition sera actualisée par application de la variation d'un indice choisi par l'OFS, et majoré du montant des éventuels travaux; mais une plus value n'est pas l'objectif. Enfin comme tout dispositif favorisant l'accession sociale à la propriété, le candidat bénéficiera de la "sécurisation HLM". Ce panel d'outils mis à disposition par l'Etat semble être une réponse à la spéculation foncière que nous connaissons actuellement, tout en répondant au besoin d'un territoire de mixité. Malgré ces aides dont nous disposons, de nombreux français restent exclus du parcours résidentiel classique.

Etude comparative entre un achat en BRS et un achat classique sur la commune de Romainville (La Parisien)



* Taux de 1,96 % sur 25 ans avec 10 % d'apport + prêt à taux zéro.

** Taux d'effort de 33 %.

Les plafonds de revenus pour en bénéficier

Revenu fiscal de référence deux ans avant la date de réservation

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	1	2	3	4	5 et plus
Zone A : Paris et petite couronne (dont Romainville)	32 442 €	45 418 €	51 908 €	59 046 €	67 352 €
Zone B : grande couronne	24 592 €	32 793 €	37 932 €	42 032 €	46 121 €

SOURCE : CABINET ADEQUATION. LP/INFOGRAPHIE.

III. LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE UN OUTIL TERRITORIAL RÉPONDANT AUX BESOINS DE MIXITÉ SOCIALE

Il convient d'abord de définir la mixité sociale, celle-ci fait référence à la coexistence sur un même espace de groupes sociaux aux caractéristiques diverses. En matière d'urbanisme, la transposition de la notion de mixité sociale dans la politique du logement se traduit par la mise en place de plusieurs dispositifs (A) dans les outils de planification du territoire. L'instauration du bail réel solidaire est une réponse à disposition des communes pour répondre à ce besoin de mixité sociale imposé réglementairement par l'Etat (B). On le voit l'Etat s'attache à accroître l'offre de logements disponibles à prix abordable grâce au bail réel solidaire, toutefois ces efforts ne suffisent pas, certains français peinent à accéder à la propriété voire sont exclus parcours résidentiel classique (C).

A. LA TRANSPOSITION DE LA NOTION DE MIXITÉ SOCIALE DANS LES POLITIQUES DU LOGEMENT

Il s'agit dans un premier temps de définir la notion de mixité sociale. Plusieurs définitions existent toutefois celles-ci convergent toutes vers un point commun qui est aux antipodes de la mixité sociale : la ségrégation qui selon Jean Emmanuel De Queiroz³¹ désigne la concentration et la séparation de certains groupes sociaux. Dans les textes législatifs, la mixité sociale est proposée comme moyen pour faire face aux problèmes de ségrégation et de séparation. En France plus particulièrement, la non-mixité est également associée au communautarisme qui remettrait en cause le modèle intégrationniste. Du côté de la recherche, les travaux portent principalement sur la ségrégation sociale et spatiale plutôt que sur la mixité sociale en tant que telle.

Dans un contexte de fortes préoccupations des pouvoirs publics pour favoriser l'égalité d'accès au logement, la propriété reste un marqueur fort d'inégalité sociale, avec une surreprésentation de propriétaires appartenant aux catégories socio-professionnelles supérieures. L'accroissement des inégalités pour l'accès à la propriété entre les plus modestes et les plus aisés s'accroît dans les tranches d'âge les plus jeunes (entre 25-44 ans). Dans les années 1970, le rapport à la propriété est à peu près similaire entre les différentes catégories socio-professionnelles, variant de 35 % de propriétaires chez les plus modestes à 45 % de

³¹ DISCRIMINATION ET MIXITÉ Ingénierie sociale ou art des mélanges par Jean-Manuel DE QUEIROZ

propriétaires chez les plus riches. Mais depuis le début des années 1990, la part de propriétaires chez les 25 % les plus riches ne cesse d'augmenter, atteignant 70 % en 2013, alors que leur part chez les 25 % les plus pauvres ne cesse de diminuer, atteignant 17 % de propriétaires en 2013.



L'Etat a promulgué les lois SRU³², Urbanisme et Habitat³³, et Grenelle, depuis les plans locaux d'urbanisme (PLU) ont pour obligation d'intégrer un volet sur la politique de l'habitat en vue d'atteindre l'objectif de mixité sociale imposé par l'Etat. Cette volonté politique se traduit d'abord par l'article 55 de la loi SRU qui tend à maintenir autant se faire que peu une cohésion sociale au sein de chaque territoire tout en répondant à la pénurie de logements sociaux auxquels font face certaines communes. Les communes doivent disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel. L'article 55 de la loi SRU stipule que " les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025. Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux. Par ailleurs, les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique de plus de 5 %, ne se situant pas dans les territoires précités et justifiant d'un effort de production supplémentaire au vu du fonctionnement de leur marché local de

³² Définition donnée par github.com : " La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée Loi SRU, est un texte complexe qui modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux "

³³ La loi Urbanisme et habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 permet de répondre à court terme au problème de pénurie de terrains et aux souhaits de nombreux élus locaux.

l'habitat, ont également l'obligation de disposer de 20 % de logements sociaux. Sont pris en compte dans les quotas SRU : les logements sociaux, les logements sociaux vendus à leur occupant et les logements en accession à la propriété via les dispositifs de PSLA et BRS." Les logements régis par le BRS sont comptabilisés comme des logements sociaux au titre de la loi SRU. L'article 130 de la loi ELAN dispose que « à compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 225-1 ». Par conséquent, les logements en BRS sont désormais présents dans l'inventaire SRU. Concrètement, les BRS sont pris en compte à compter de l'inventaire au 1er janvier 2019 (prélèvement 2020). Tous les ans, l'Etat dresse un rapport d'activité qui recense toutes les activités qui ont eu lieu au sein des OFS agréés, ces informations doivent être transmises par les Préfets de la région ou du département avant la fin du 1er semestre. En effet l'article R.329-1 du Code de l'urbanisme dresse une liste de tous les éléments mentionnés à l'article R.302-12 du CCH qui doivent être transmis par les OFS aux Préfets afin de réaliser le rapport annuel comprenant le décompte des logements en BRS. Les opérations réalisées en PLUS-PLAI sont comptabilisées dans le quota SRU, mais ne sont pas à prendre en compte dans le décompte des logements commercialisés en BRS. Enfin depuis le 1er janvier 2019 les logements en BRS sont comptabilisés dans le quota de la loi SRU à compter de leur livraison. Au même titre que les logements en BRS, l'Etat dresse un rapport annuel avec l'inventaire de tous les logements sociaux réalisés sur une commune. Les communes sont tenues de fournir toutes les informations nécessaires pour que le taux de logements sociaux à l'échelle de leur territoire soit respecté, à savoir 25% avec une exception en zone détendue où le taux à atteindre est de 20%. Lorsqu'une commune ne respecte pas ces quotas, elle est alors appelée "carencées", et devra en tant que commune déficitaire de logements sociaux s'acquitter d'une pénalité auprès de la collectivité territoriale jusqu'à atteindre cet objectif de 25%.

A l'échelle de notre territoire, il s'agit par exemple de la commune de Saint Ismier, François Olléon 4eme adjoint du maire Henri Balle nous a fait part de leur expérience. Les communes déficitaires comme Saint Ismier doivent s'acquitter d'une pénalité annuelle calculée sur les ressources de la commune, proportionnellement à son potentiel fiscal et au déficit en logement social par rapport à l'objectif légal, mais elles sont également soumises à un rythme de rattrapage défini pour trois ans qui doit lui permettre d'atteindre le taux légal en 2025. Le prélèvement pour la commune de Saint Ismier s'élève à 530 000 € annuel. Aujourd'hui la volonté de la commune tend à la production de logement social au regard des

facteurs auxquels elle est exposée. Dans un premier temps Saint-Ismier est surtout emprunt au vieillissement de sa population en effet sur 7 300 habitants actuellement, plus de 1.000 d'entre eux auront passé l'âge des 80 ans à l'issue du mandat municipal de Henri Baile. Pour anticiper les besoins médicaux futurs de sa population, Saint Ismier prévoit d'accueillir du personnel de santé, qui actuellement peine à pouvoir se loger dans la commune du fait de la cherté du marché. D'autres catégories socioprofessionnelles sont également victimes de l'envolée des prix de l'immobilier sur la commune. En effet la vallée du Grésivaudan, dans laquelle est située la commune de Saint-Ismier, connaît un essor industriel avec de grands sites comme ST ou encore SOITEC, entraînant ainsi la création de nombreux postes (technicien surtout) et un besoin considérable de logement à proximité du bassin d'emploi. C'est autant de personnes qui au regard de leur catégorie socioprofessionnelle peuvent prétendre à un logement social mais qui n'ont pas la possibilité de se loger sur Saint Ismier dont l'offre de logement social est restreinte. Enfin Saint-Ismier souhaite faire évoluer sa politique de l'habitat en constituant une homogénéité et un vivre ensemble. Cette volonté politique est mise en œuvre pour faciliter ce l'inclusion, ainsi que le sentiment de sécurité et d'appartenance des personnes les plus modestes. Par cette démarche il s'agit de lutter contre la discrimination en reconnaissant et en respectant les différences de chacun et ainsi aller vers un vivre ensemble et une cohabitation harmonieuse. Dans la mise en œuvre du "vivre ensemble" évoqué par François Olléon, les différents acteurs du milieu travaillent en concertation pour faciliter l'émergence des valeurs communes afin de contribuer à la paix et à la cohésion sociale. Sur la commune de Saint Ismier les prix de l'immobilier ont augmenté de 19 %³⁴ sur les 5 dernières années, parce que la demande s'est accrue et que l'offre n'a pu progresser dans les mêmes proportions. La ville elle-même est le premier acteur économique à être confronté à cette flambée du prix des marchés. Malgré les projets envisagés avec différents bailleurs sociaux grenoblois pour répondre au besoin de logement social, la ville se heurtait au rendement des opérations dont les charges foncières étaient trop lourdes à supporter. La réponse à ce blocage n'est autre que de faire porter le terrain par un OFS et passer par un montage BRS comme le suggère François Olléon. La capacité d'autofinancement de la commune a ses limites, d'une part elle est redevable de la pénalité SRU, mais surtout elle se retrouve à porter des fonciers sur des délais à moyen terme. Plus précisément la commune acquiert du foncier sans toutefois pouvoir l'exploiter, les parcelles disponibles sur Saint Ismier ne représentent pas une unité foncière capable d'accueillir de projet d'une aussi grande envergure. De ce fait, en plus du portage pour immobiliser du foncier, la commune ne perçoit pas les subventions de l'Etat à

³⁴ <https://immobilier.lefigaro.fr/prix-immobilier/saint-ismier/ville-38397>

destination des communes accueillant du logement social. Actuellement la moindre parcelle à proximité de la route départementale, zone de densification, s'élève entre 600 000 € et 1 000 000 €, des sommes auxquelles la commune ne peut prétendre ayant une capacité d'autofinancement de 1.200 000 € et des prêts déjà contractés pour le portage des fonciers cités précédemment. Une opération en LLS et BRS va toutefois pouvoir sortir de terre, grâce à un dispositif créé par Henri Baille, Président de la Communauté de Commune du Grésivaudan, "un fond solidaire" permettant de financer des opérations à court terme. Moyennant une aide de 2.000 000 € par la communauté de commune du Grésivaudan, la commune de Saint Ismier conjointement avec un bailleur social a pu acquérir ce foncier destiné à accueillir un programme 100% social. Ce fond solidaire vient en quelque sorte pallier à l'absence d'un EPFL sur le territoire du Grésivaudan. Il y a une réelle volonté de la part de la ville de Saint Ismier de mixité sociale et de densification de son paysage urbain³⁵. En plus de l'obstacle financier auquel fait face Saint Ismier pour la production du logement social, la commune est confrontée aux objectifs épineux fixés dans le prononcé de la DDT.³⁶ Cela s'illustre par la production de 215 logements pour une période triennale soit 71 logements sociaux par an, dont au moins 40% de PLAI et au plus 30% de PLS. Néanmoins une note d'enjeu³⁷ a été transmise par la DDT à la ville dans le cadre de la révision du PLU et dans laquelle il est rappelé que le SCoT interdit la construction de plus de 45 logements par an, et ajoute que la construction sur les terres agricoles est prohibée. Cette restriction implique que pour construire du logement social et répondre au quota SRU, la ville serait amenée à raser 5% de ces logements tous les ans. Malgré une volonté accrue de rattraper son retard sur les quotas SRU, la ville de Saint Ismier fait face à une situation pénible sur son territoire.

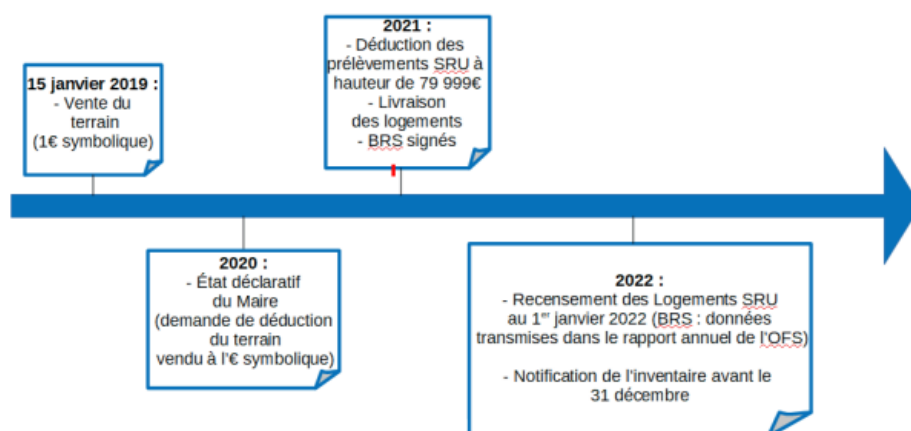
³⁵ La commune souhaite densifier deux zones : autour de l'Agora et de la RD / autour de la place du village et de l'église.

³⁶ Direction Départementale des Territoires

³⁷ Cette note définit les enjeux majeurs de l'État sur le territoire concerné par l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme (PLH, SCOT)

Exemple de déduction sur les prélèvements SRU dans le cadre d'une opération en BRS

* Le 15 janvier 2019, la commune X a cédé à l'euro symbolique un terrain communal à un OFS de la région PACA. la valeur de ce terrain a été estimée à 80 000 euros par les domaines. Les logements ont été livrés 2021 et les BRS contractés la même année.



Dans les villes carencées du bassin Grenoblois, Saint Ismier est rejoint par Seyssinet-Pariset, Claix, Vif, Corenc, Saint-Ismier, Montbonnot-Saint-Martin, Meylan et Varcès-Allières-et-Risset. Cette politique de chasse menée par l'Etat vise à la dissémination des logements sociaux dans le tissu urbain et surtout en zone attractive. L'Etat veut amener les communes à varier leur parc de logement au regard de la mixité sociale et ainsi proposer une offre diversifiée aux ménages. L'Etat, dont la vision est plutôt utopiste, aspire à un monde parfait, égalitaire et juste entre les différentes classes sociales. Dans ce sens, l'Etat entend limiter la ségrégation spatiale en proposant une mixité géographique de l'habitat social. Il faudrait pour cela ajouter aux politiques de l'habitat et de l'urbanisme, un volet intégrant les dimensions économiques et sociales de la vie prenant en compte ainsi l'enseignement, la culture, le bassin de l'emploi et l'essor économique du territoire, pour que celui-ci offre une attractivité autant économique que résidentielle. Cette vision à 360 degrés permet ainsi de lutter de manière efficace contre un peuplement souvent inégalitaire.

La poursuite de l'objectif de mixité sociale ne se limite pas à l'obligation de construire 20% ou 25% de logements sociaux au sens de l'article 55 la loi SRU. En fait, ce qui doit être respecté, c'est surtout l'équilibre entre le logement social, le logement intermédiaire et le logement privé existant. Le vrai problème est donc de produire plus de logements sociaux dans des secteurs où ceux-ci sont rares, tout en maintenant et en organisant la répartition des logements sociaux dans chaque opération. Mais dans les secteurs où la proportion de logements sociaux est déjà élevée, au contraire, la mixité sociale exige la construction de logements privés ou intermédiaires. L'objectif réglementaire d'atteindre la mixité sociale doit

aspirer également à une diversité sociale impliquant un équilibre entre les différentes catégories sociales qui vivraient en cohabitation sur un même territoire. Ainsi à l'échelle d'un quartier, cela se traduit par le mélange de population, d'âge, de catégorie professionnelle, d'origine, de composition d'un foyer etc... afin que ce territoire soit le plus diversifié possible. Plusieurs outils sont mis à la disposition des collectivités pour répondre à ce besoin de mixité sociale, en effet les documents d'urbanisme tel que le Plan Local de l'Habitat (PLH), le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) ou encore une Orientation Aménagement et de Programmation (OAP). Le Plan Local d'Urbanisme est également un outil à disposition, il planifie l'aménagement du territoire et peut déterminer sur son territoire des secteurs de mixité sociale (SMS) ou encore des emplacements réservés, garantissant ainsi la construction obligatoire d'un pourcentage logements sociaux dans les zones concernées. L'emplacement réservé est beaucoup plus restrictif que le SMS au regard de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, en effet cet outil exige l'édification d'un programme défini par le plan local d'urbanisme, à défaut le terrain concerné deviendrait inconstructible. On ne peut donc rien construire d'autre que ce que le PLU a prévu à cet endroit. Ce dispositif contraignant s'avère toutefois très efficace pour les collectivités territoriales voulant limiter la spéculation foncière et contrôler leur politique en matière d'habitat. En pratique l'emplacement réservé est difficilement applicable car il nécessite pour la commune d'avoir les fonds nécessaires pour répondre au droit de délaissement des propriétaires dont les parcelles sont concernées, sans quoi la collectivité serait dans l'illégalité. Cette contrainte économique est la raison pour laquelle cet outil est très peu utilisé.

L'ensemble des communes est concerné par ses dispositions (SMS et ER), même les communes déficitaires dans lesquelles toutefois ce dispositif n'est pas applicable d'office. En effet, ce sont les élus en charge de la rédaction du PLU, qui viendront identifier des zones sur lesquelles ces dispositions doivent être appliquées au regard du projet d'aménagement et développement durable, du plan local de l'habitat afin de répondre au besoin de mixité sociale. Malgré cette liberté dans la rédaction du PLU les rédacteurs sont tout de même assez contraint par les autres documents de planifications du territoires qui hiérarchiquement sont supérieurs.

Enfin l'OAP peut aussi s'avérer comme un outil qualitatif pour poursuivre un objectif de mixité sociale. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU fixent

les grandes lignes de l'aménagement voulu par les collectivités territoriales non seulement dans des secteurs d'expansion urbaine mais aussi dans les secteurs de renouvellement urbain et de densification appelée des "dents creuses" dans lesquelles leur application est obligatoire. Elles sont d'autant plus importantes qu'elles sont un outil indispensable à la mise en œuvre des projets politiques de la commune, alors même qu'elles ne contrôlent pas leur foncier. Toutes les opérations en passe d'être édifiées doivent être conformes aux orientations de l'OAP si elles ne veulent être frappées d'une non conformité. Ainsi le PLU met à disposition des collectivités territoriales plusieurs outils permettant de favoriser la mixité sociale et limiter la spéculation foncière sur leur territoire : emplacement réservé, secteur de mixité sociale ou encore; En fonction du contexte dans lequel s'inscrit la collectivité, celle-ci aura pourra choisir les règles les plus efficaces afin de permettre la production de logement social sans porter préjudice au développement de la commune.

Extrait du PLU de Crolles sur l'OAP dans laquelle a été livrée la première opération en BRS de l'Isère

Objectifs généraux fixés pour ce secteur

- **Répondre aux besoins en logements** à l'échelle de Crolles et du Grésivaudan, en développant et diversifiant l'offre (logements collectifs, intermédiaires et individuels ; location, accession,...) ;
- **Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle** : réalisation d'au moins 35% de logement locatif social ;
- **Densifier, accueillir de nouveaux habitants, créer un nouveau quartier à proximité des équipements publics existants** : parc Paturel, gymnase Guy Bolès,... ;
- **Offrir un cadre de vie qualitatif** en préservant les vues sur le grand paysage, en s'appuyant et révélant l'environnement « naturel » privilégié du secteur, en créant des espaces publics fédérateurs ;
- **Relier le quartier à la ville**, au moyen d'un maillage viaire privilégiant les modes doux ;
- **S'inscrire dans une démarche de développement durable**, en assurant un traitement qualitatif des espaces publics et privés, de l'environnement et des paysages, et en travaillant sur la sobriété énergétique.



B. LE DÉVELOPPEMENT ET LA PÉRENNISATION D'UN PARC DE LOGEMENTS ACCESSIBLES AUX PLUS MODESTES : UNE SOLUTION DURABLE ?

En France, l'organisme foncier solidaire est sollicité par les collectivités qui souhaitent proposer un parc d'accession à la propriété pérenne et abordable. Si le BRS se généralise, un parc pérenne d'accession abordable va se constituer peu à peu. Les ménages pourront alors acheter sur ce « marché parallèle », plus ou moins neuf, dans le quartier de leur choix, tout en bénéficiant toujours de prix bas. Cela contribuerait à fluidifier les parcours résidentiels, limiter la ségrégation spatiale et sociale en favorisant la mixité sociale. L'Organisme Foncier Solidaire par son contrôle des fonciers se place comme un acteur majeur en faveur de la mixité sociale. Dans ce sens, il contribue à la prolifération d'un parc de logement accessible aux foyers les plus pauvres, dans des quartiers attractifs comme en centre ville, sans que pour autant ce parc soit affecté par la crise immobilière et la spéculation des marchés. Après la crise de 2008, les prix de l'immobilier avaient fortement chuté, permettant ainsi à un public plus large d'accéder à la propriété. La tendance a depuis changé est les prix de l'immobilier ne font qu'accroître ces dernières années, et ce phénomène s'est renforcé depuis la crise du Covid. D'après une étude menée par l'Insee en 2021 « la croissance annuelle moyenne a été de 11 %³⁸ sur le troisième trimestre de l'an dernier. Elle dépasse 15 % dans une dizaine de pays, jusqu'à 25 % en Australie et 28 % en Nouvelle-Zélande. » Avec pour volonté de baisser le prix du logement et non d'augmenter la solvabilité des ménages, l'OFS s'intègre dans la même dynamique que le PSLA, mais en prolongeant ad vitam aeternam le caractère social de l'opération. L'intérêt des collectivités territoriales pour les outils d'accession sociale est donc renforcé par la création de cet outil. Un travail juridique progressif est venu ancrer les OFS dans la législation grâce à la succession des différentes lois évoquées précédemment. Ce cheminement montre l'intérêt du législateur pour cet outil : en l'encadrant au maximum cela le rend efficace et profite ainsi aux collectivités dans ce renversement culturel de la propriété. Depuis plusieurs collectivités cherchent à créer un organisme foncier solidaire sur leurs territoires, à notre échelle l'EPCI³⁹ Grenoble Alpes Métropole est en cours de création. L'OFS de la métropole Grenobloise s'ajoute ainsi à d'autres acteurs locaux, qui ont déjà lancé des OFS comme ORSOL fondé par Savoisienn Habitat, Isère Habitat et Rhône Saône Habitat, 3

³⁸ D'après une étude de Global Sovereign Advisory (GSA),

³⁹ Un établissement public de coopération intercommunale est une structure administrative française regroupant plusieurs communes afin d'exercer certaines de leurs compétences en commun.

coopératives HLM partenaires. Agréé en 2017 ORSOL est ainsi le premier OFS de la région Rhône Alpes Auvergne a être créé ; Dans notre département la société coopérative d'intérêt collectif Isère Habitat, précurseur du dispositif, a livré la première opération de l'Isère en BRS sur Crolles. Une initiative reconnue par l'ensemble des politiques du territoire présent lors de l'inauguration : la commune et la communauté de communes. Située au cœur de l'innovant Quartier Durable de Crolles, la résidence Soliza propose deux bâtiments de 12 et 11 appartements avec une variété de typologies du 2 au 5 pièces. Le prix de vente moyen s'établit à 2 687 euros/m², soit 30% en dessous des prix du marché, avec une redevance foncière de 1,20/m²/mois. Conçu par le cabinet d'architecture Aktis et commercialisé par Isère Habitat, ce programme est porté par l'OFS coopératif ORSOL. ORSOL s'appuie sur l'expérience et le savoir-faire de trois sociétés coopératives locales fortement implantées sur le territoire : Savoisiennne Habitat, Isère Habitat et Rhône Saône Habitat. Depuis de nombreuses initiatives de création d'OFS se multiplient sur l'arc alpin dont le marché immobilier et les prix ne cessent de flamber. Ce territoire récent est marqué par son profond développement ces dernières années. Par là, la Métropole grenobloise souhaite encadrer son offre d'accession sociale à la propriété et l'OFS est un outil qui répond au besoin de la Métropole d'éviter les ventes abusives de tels logements, et aussi, de permettre une implantation homogène de l'accession sociale sur son territoire.

Chef-lieu du département de l'Isère et ancienne capitale du Dauphiné, Grenoble est aujourd'hui une ville dynamique, située au centre de la deuxième agglomération de la région Auvergne-Rhône-Alpes, après celle de Lyon. Avec plus de 450 000 habitants, c'est également la plus grande métropole des Alpes, lui valant le surnom de « capitale des Alpes ». Bénéficiant d'une situation privilégiée au cœur de l'une des régions les plus prospères d'Europe, Grenoble est une ville attractive.

« Notre département est attractif tant pour son cadre de vie que pour l'activité économique, dans un contexte de taux d'intérêt bas, a commenté le président. On remarque une tension au niveau des biens : les acquéreurs sont obligés de se décider rapidement car le nombre de biens à vendre est limité. »

Olivier Moine, président de la chambre des notaires de l'Isère⁴⁰

⁴⁰ Propos d'Olivier Moine lors de l'observatoire de l'immobilier en Isère le jeudi 24 mars, à Seyssins au siège de la chambre.

Une attractivité qui se répercute sur le marché immobilier grenoblois. Le Baromètre LPI-SeLoger nous apprend que sur l'année 2021 le prix immobilier à Grenoble est en hausse de 11,5 %, pour atteindre 2 901 €/m². Malgré un léger ralentissement de la hausse des prix grenoblois, une croissance annuelle de 11,5 % place toujours Grenoble parmi les grandes villes françaises où les prix augmentent le plus sur 1 an. Le territoire grenoblois connaît des dynamiques très diverses en termes de démographie et de marché. Il est marqué par la présence conjointe de territoires dont l'attractivité se confirme et dans lesquels se conjuguent croissance démographique, augmentation des prix de l'immobilier et du foncier, de secteurs intermédiaires marqués plus nettement par des phénomènes de périurbanisation et de difficulté à maintenir certaines fonctions de centralité, mais aussi de secteurs soumis à la conjonction de différents facteurs de dépréciation démographique et urbaine. Comme le préconise la CLCV⁴¹ dans son article “ *Favoriser davantage la mixité sociale à travers le logement* ” en date du 07 octobre 2021 : “ Il est nécessaire de prendre en compte le critère spatial du logement social dans les zones tendues. Par la rareté du foncier, et des programmes d'urbanisme désormais obsolètes, les logements sociaux ont fait l'objet d'une concentration soit dans des quartiers historiquement populaires (Teisseire, Mistral) soit dans des villes nouvelles (Villeneuve, Village Olympique) en marge des grands centres urbains.” L'absence de transport en commun et d'infrastructures ou d'accès à des commerces favorisa une ségrégation sociale entre les logements sociaux dans les quartiers et ceux situés plus proches des villes. La CLV ajoute que “la dégradation du bâti, du fait de matériaux de qualité moyenne dans les années 1950 et 1970 et d'une construction hâtive, et l'exode des classes moyennes vers les banlieues pavillonnaires ont renforcé la précarité dans le logement social. La concentration des logements sociaux au sein d'un même quartier est donc équivoque. Il en est de même parfois à l'échelle intercommunale, où certaines communes s'entendent pour concentrer les logements sociaux dans un ensemble contigu à plusieurs communes, reléguant ces logements à la périphérie du centre-ville de chaque collectivité.” L'inflation immobilière freine l'accès à la propriété de certains foyers et nuit à la mixité sociale dans les quartiers les plus prisés et renforce la ségrégation dans des zones moins attractives. Pour pallier ces écueils, les acteurs locaux peuvent désormais, construire sur du foncier porté par un OFS et commercialiser en bail réel solidaire.

Face à cette grande diversité de situations, le modèle OFS-BRS peut constituer un instrument nouveau et relativement transversal de la politique de l'habitat. Dans les secteurs tendus, le

⁴¹ Consommation Logement Cadre de Vie

lissage dans la très longue durée du coût du foncier permettra de diminuer l'effort financier des acquéreurs et de rendre l'accession abordable à des publics plus modestes en évitant ainsi leur ségrégation. Dans les centres anciens déqualifiés, le modèle pourra favoriser, pour une même enveloppe d'argent public investi, l'augmentation du nombre ou du volume d'interventions de requalification immobilière ou urbaine. Pour la vente HLM, le modèle OFS/BRS pourra permettre d'élargir la cible des ménages pouvant devenir propriétaires de leur logement, conforter la vocation sociale de la vente et ainsi démultiplier les opportunités de commercialisation. Sur notre territoire certaines communes carencées ont décidé de prendre la main tendue par l'État pour répondre aux objectifs quantifiés dans la loi SRU. Dans un cadre économique ponctué de fortes ambitions citoyennes et par une action pérenne de l'Etat, de manière conjointe les régions ARA, Ile de France ou Loire ont réalisé un bilan sur la politique menée par l'Etat en termes de logement social et d'accueil des foyers les plus pauvres. Le préfet de l'Isère, Laurent PREVOST, signait un Contrat de mixité sociale avec cinq communes de Grenoble Alpes Métropole pour soutenir leurs volontés de production et de construction de logement social.

Les communes de Varcès-Allières-et-Risset, Corenc, Claix, Meylan et Seyssinet-Pariset, accompagnées de Grenoble Alpes Métropole et de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) du Dauphiné, ont fait le choix de signer un Contrat de Mixité Sociale avec l'État pour appuyer leur politique du logement. Cerema à travers son article "*La décote du foncier public de l'Etat*" nous donne la définition du contrat de mixité social : " Le contrat de mixité sociale, qui s'inscrit dans une démarche volontariste, est un dispositif contractuel liant pour une durée de 3 à 6 ans l'Etat et les communes carencées en logement social au regard des dispositions de la loi SRU et qui vise à garantir que tous les outils juridiques, financiers et opérationnels envisageables sont déployés afin de combler le déficit entre l'offre et la demande de logement social et atteindre le taux de 20 à 25 % de logements sociaux d'ici la fin du dispositif prévue pour 2025. Ce contrat peut aussi faire intervenir d'autres acteurs ou partenaires tels que les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), les établissements publics fonciers locaux (EPFL), les établissements publics fonciers d'État (EPFE), les bailleurs sociaux concernés ou encore l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), voire même le conseil départemental. "

L'existence d'un Programme Local de l'Habitat 2017-2022 sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole (GAM) a favorisé le partenariat entre ces acteurs du territoire. L'objectif du

Contrat de Mixité Sociale est de proposer un cadre opérationnel d'action aux communes qui ont fait l'objet d'un constat de carence en termes de logement social. Elles s'approprient ainsi leurs obligations de production de logements sociaux en donnant une traduction concrète et opérationnelle à ces obligations, et ce, sans attendre le bilan triennal. À travers ces contrats, elles s'engagent sur les sujets suivants : foncier, urbanisme réglementaire et opérationnel, programmation de logements sociaux, attribution des logements. Les conditions de réalisation, le contenu et la mise en œuvre du Contrat constituent un élément d'appréciation des difficultés rencontrées par les communes lors des périodes de bilan triennal. Les engagements pris dans le contrat ne remplacent toutefois pas les objectifs réglementaires notifiés à la commune.

La loi ELAN en introduisant le dispositif BRS permet aux acteurs économiques d'un territoire de créer du logement social, en zone tendue ou détendue, en répondant au besoin de mixité sociale et au déclin de la ségrégation. Ce dispositif est une véritable réponse pour ses communes liées à l'Etat par un contrat de mixité sociale. Les opérateurs pourront construire des logements commercialisés à des prix nettement en dessous des prix marchés, tout en ayant un modèle économique viable avec une charge foncière inexistante dans le bilan.

Le modèle OFS-BRS s'inscrit ainsi dans une logique de sanctuarisation des aides publiques accordées à la construction ou à la rénovation de ces logements. Le maintien des conditions d'accès initiales (plafonnement des revenus des ménages acquéreurs, plafonnement des prix) assure la préservation des orientations publiques définies initialement. La sécurisation des ensembles immobiliers créés et la prévention du risque de dégradation des copropriétés (rôle de l'OFS dans le contrôle de la gestion des biens notamment à la revente, obligations d'entretien incombant au ménage, possibilité de ne pas ouvrir à la location) permettent d'éviter de devoir réinjecter de nouveaux moyens financiers à terme. Pour tenir les engagements du modèle anti-spéculatif qui lui est assigné, le modèle OFS-BRS ne doit pas se substituer à une politique foncière volontariste, au risque de perdre en efficacité sociale et de ne pas trouver un positionnement concurrentiel suffisant. L'effet de levier économique du BRS doit pouvoir être mobilisé au bénéfice premier des ménages. Il s'agit bien d'un instrument supplémentaire au service des politiques locales de l'habitat, qu'il entend rendre plus efficaces.

La part du foncier dans le coût du logement atteint 15 à 30% dans les zones moyennement tendues. Or Thierry REPENTIN maire de Chambéry note que cela « ne va pas aller en s'amenuisant, les spécialistes nous disent que le prix du foncier augmente trois fois plus vite que le prix de la construction ». Le foncier est donc un facteur déterminant dans la faisabilité des opérations qui illustre aussi les écarts entre les territoires. Les constats sont unanimes, le coût du logement est déconnecté des capacités financières des ménages, et l'enjeu du prix du logement est de plus en plus pressant. A la recherche de solutions, beaucoup de chercheurs soulignent la pertinence de la dissociation entre bâti et foncier.

C. PEUT ON CONCEVOIR UNE RÉELLE POLITIQUE DU PEUPEMENT QUI NE SOIT PAS EXCLUANTE ?

Aujourd'hui premier poste dans les dépenses de consommation des ménages, le logement a pris une part de plus en plus importante dans leur budget, autour de 30 % en moyenne, mais avec des disparités considérables selon les couches sociales. Le logement est un reflet et un accélérateur des inégalités sociales. Comme le rappelle la fondation Abbé Pierre dans son rapport sur le mal logement chaque année " le logement n'est pas une île " il joue un rôle majeur dans l'approfondissement des inégalités car il est au cœur du processus de décrochage des couches populaires qui n'arrivent pas à rejoindre le parcours résidentiel. En effet nous n'avons pas tous la même chance face au logement, les plus défavorisés d'entre nous ne peuvent accéder à la propriété. Ces disparités à l'échelle de notre territoire, plus ou moins fortes interrogent, remettent en cause l'efficience de la politique du logement. Les foyers les plus défavorisés sont dépendant des aides aux logements qui sont mises en œuvre par nos politiques pour les accompagner dans l'achat de leur logement.

Selon une étude réalisée par la fondation de l'Abbé Pierre, plus de trois quart des français estiment que notre pays fait l'objet d'importantes inégalités et que trouver sa place dans notre société telle qu'on le souhaiterait est parfois impossible. Plus de trois quart des français estiment qu'il est difficile de trouver la place souhaitée ou méritée au sein de la société française. L'inégalité du logement est jugée comme la troisième inégalité la plus grave (51 %) après l'emploi et l'accès aux soins; C'est une inégalité fortement répandue sur notre territoire. C'est la raison pour laquelle il est nécessaire de faire de la question des inégalités un sujet prioritaire au sein des politiques de l'habitat. D'après l'étude réalisée par la fondation de

l'Abbé Pierre "le mal-logement touche d'abord les populations les plus modestes⁴², les 3,8 millions de personnes mal logées, privées de domicile ou vivant dans des conditions très difficiles, et plus largement la situation que connaissent plus de 12 millions de personnes" touchées par la crise du logement, qui a de graves répercussion sur leur vie de famille, leur santé, leur environnement quotidien, leur confort ou leur fins de mois. Dans de nombreux cas, le logement est au cœur des inégalités au sein de notre société. La situation du logement définit souvent l'établissement scolaire, bafouant ainsi le principe de mixité sociale recherché.

Dans son rapport sur le mal logement, la fondation Abbé Pierre démontre que "la première manifestation des inégalités dans le domaine du logement est relative au coût du logement et au risque d'être exposé à des difficultés pour y faire face". Dans ce contexte, le taux d'effort porté par les foyers les plus modestes n'a fait qu'augmenter depuis les vingt dernières années. Cet effort est en pleine expansion depuis les années 2000 selon une étude menée par l'Insee sur les dépenses en logement des ménages. On observe que la part des revenus accordés au logement par les ménages est très contrastée sur notre territoire en fonction des statuts d'occupation de chacun. Le logement reflète une société bouleversée par les inégalités de salaire, de consommation et de patrimoine.

Les foyers les plus défavorisés, que ce soit en accession ou en location, sont les premières victimes de cette flambée des coûts immobiliers conséquence directe d'une absence de contrôle des prix du marché de l'immobilier. Toutefois l'évolution des prix de l'immobilier ces 20 dernières années, n'ont pas un frein pour certains ménages, en effet la conjoncture économique a plutôt aidé les français à devenir propriétaires. En effet, avec la baisse des taux d'intérêts, des conditions d'emprunt plus souples et le rallongement de la durée du prêt, beaucoup de candidats ont pu devenir propriétaires. Pour ceux qui occupent encore un logement en location, c'est une autre situation qui se pose. En effet, les loyers et les charges ne cessent de progresser lorsque les loyers ne sont pas encadrés, tandis que les aides aux logements diminuent. Il est difficile pour les ménages aux revenus faibles de se maintenir dans les lieux ou parfois d'y accéder car l'effet solvabilisateur des aides ne suffit plus.

Entre propriétaire et locataire les inégalités ne cessent de s'accroître, les foyers les plus favorisés deviennent propriétaires et investissent dans la pierre, valeur refuge, tandis que le

⁴² Le premier quintile de la distribution des niveaux de vie désigne le cinquième de la population correspondant aux ménages dont le niveau de vie est le plus faible

reste à vivre des locataires diminue, en plus que le logement soit pour eux une source d'appauvrissement.

Le patrimoine et le salaire ne sont pas les seuls facteurs d'inégalité auxquels font face les candidats pour l'accès au logement. En effet il existe également une différenciation liée à l'origine du candidat, en pratique cela s'observe sur le marché de la location privée où les discriminations sur l'origine du candidat sont très fortes. Les ménages d'origine étrangère font face à un obstacle supplémentaire pour accéder aux logements, enfin pour les étrangers en situation irrégulière, l'accès au travail ou au logement est parfois impossible.

Selon une étude menée par l'Insee, la mobilité au sein des logements diminue considérablement ces dernières années. Cette baisse est surtout significative lorsque l'on observe le parcours des locataires au sein du parc du logement social. La mobilité dans ce parc a fortement diminué, le taux d'occupation du logement dans le parc social est en forte hausse. Par conséquent, les sorties des locataires du parc Hlm ont fortement diminué, ainsi l'offre de logement dans le parc social a également régressé.

D'après le dernier rapport sur le mal logement de la fondation Abbé Pierre cette inégalité des destins résidentiels " démontre un clivage majeur qui scinde désormais les ménages entre ceux qui ont la capacité (financière) de choisir leur logement et leur lieu d'habitat et ceux qui ne le peuvent pas et sont condamnés à vivre dans des formes d'habitat dévalorisées". Les ménages les plus modestes sont exclus vers les quartiers les plus défavorisés de la ville. Pour la fondation Abbé Pierre "les Zones urbaines sensibles (ZUS) et Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) apparaissent en effet comme des lieux de concentration des ménages modestes, où 38,4 % d'entre eux sont en-dessous du seuil de pauvreté, contre 12,2 % en moyenne nationale en 2012." Ces phénomènes de ségrégation spatiale ou de gentrification de certaines zones se sont accentués avec la crise sanitaire, il s'agit là aussi d'une inégalité face à l'accès au logement à laquelle sont confrontés les ménages les plus modestes. Néanmoins les logements abordables sont aujourd'hui regroupés dans les quartiers les plus défavorisés, ce qui accentue d'autant plus le phénomène de ségrégation spatiale contre lequel nous devons lutter. Le bail réel solidaire par son dispositif de dissociation du foncier et du bâti permet ainsi l'implantation de logements à prix abordables dans des quartiers plus attractifs. Pour lutter contre ce phénomène de ségrégation, la politique de l'habitat doit orienter à travers les documents de planification d'urbanisme, la construction de logements sociaux dans les

quartiers prisés, et la production de logements intermédiaires dans les quartiers défavorisés. Comme nous l'avons vu précédemment, le remaniement des logements sociaux et privés ne suffit pas, la production de logement intermédiaire dans les quartiers défavorisés doit être accompagnée par la construction de lieu culturel, de groupe scolaire, et d'équipement public rendant ce territoire attractif. Tout le monde a le droit de se loger dans des quartiers attractifs et dynamiques économiquement. Les logements abordables/sociaux peuvent parfois être relégués dans des zones rurales qui sont éloignées de tout équipement, service, qui sont des éléments rendant attractifs le territoire. En effet ce parc de logement abordable n'est pas que présent dans les ZUS ou QPV, mais parfois en campagne impliquant ainsi l'usage d'une voiture pour vivre. Dans ce contexte, les ménages défavorisés voient s'envoler tout espoir d'amélioration de leur condition de vie.

Le rapport sur le mal logement dressé par la fondation de l'Abbée Pierre révèle "que les politiques du logement n'arrivent pas à répondre suffisamment aux inégalités sociales, parce que les aides personnelles n'ont pas suivi la progression du coût du logement ou que les aides publiques à la construction ne permettent plus de produire à des prix compatibles avec les ressources des ménages modestes" c'est ainsi que le décrochage des couches populaires s'intensifie. Il est impératif de réviser les différentes dimensions de la politique du logement sur un point de vue inégalitaire, en améliorant notamment les conditions d'accès au logement, et en utilisant les documents de planification du territoire en faveur de la mixité sociale pour permettre aux plus démunis d'accéder à la propriété. Jusqu'à présent les politiques de l'habitat peine à répondre à ce besoin de lutte contre les inégalités, alors qu'il est indispensable que ce sujet soit au cœur de ces politiques. Comme le soulignent Bertrand Garbinti avec Carole Bonnet et Sébastien Grobon dans leur article sur " L'inégalité croissante d'accès à la propriété des jeunes ménages " " la redistribution des richesses constitue pourtant un levier efficace, comme le montre l'impact de la politique fiscale entre 2012 et 2014 qui a contribué, même modestement, à la réduction des inégalités en revalorisant certaines prestations sociales et en imposant davantage les ménages les plus aisés. En ce domaine comme en d'autres, la résorption de la crise du logement constitue une réponse primordiale mais sous-estimée à la question sociale." En clair, les aides au logement qui sont distribuées par l'Etat ne suffisent plus à rendre possible l'accession à la propriété aux ménages les plus modestes. Le reste à vivre des ménages diminue alors que plus récemment les taux d'intérêt sont remontés, et du à la raréfaction de l'offre, les prix de l'immobilier ont explosé.

L'Etat doit répondre de ses responsabilités relatives à l'accès au logement qui touchent les classes les plus défavorisées. Fanny Bugeja-Bloch, maître de conférences en sociologie à l'université Paris-Ouest Nanterre évoque une “ Panne de l'ascenseur social, fragilisation des pauvres, générations sacrifiées, dérive des classes moyennes, toutes ces ruptures sont exacerbées par les inégalités de logement. L'envolée des prix immobiliers et des loyers depuis les années 1980, mais aussi l'incapacité des politiques publiques à fournir des réponses efficaces à ces problèmes, ont fait que le logement est devenu pour beaucoup une charge financière telle qu'elle contraint les modes de vie et transforme la vie sociale.

“ Ce qui importe au fond, c'est d'agir à la source des exclusions, à laquelle contribue aussi la politique du logement quand elle fait de l'action en faveur des plus démunis une dimension résiduelle de la politique du logement, sans chercher à contrecarrer les effets du fonctionnement marchand du secteur, quand elle dissocie la dimension économique de la dimension sociale de l'action publique en faveur du logement. ”

René Ballain, chercheur à l'IEP de Grenoble (au laboratoire Pacte)

CONCLUSION

La part du foncier dans le coût du logement atteint 15 à 30% dans les zones moyennement tendues. Or Thierry Repentin note que cela “ ne va pas aller en s’amenuisant, les spécialistes nous disent que le prix du foncier augmente trois fois plus vite que le prix de la construction.” Le foncier est donc un facteur déterminant dans la faisabilité des opérations qui illustre aussi les écarts entre les territoires. Les constats sont unanimes, le coût du logement est déconnecté des capacités financières des ménages, et l’enjeu du prix du logement est de plus en plus pressant. A la recherche de solutions, beaucoup de chercheurs soulignent la pertinence de la dissociation entre bâti et foncier. Face à cette pression, le modèle OFS-BRS peut constituer un instrument nouveau et relativement transversal de la politique de l’habitat. Dans les secteurs tendus, le BRS permet d’optimiser l’argent mobilisé en faveur de l’accession sociale, en maintenant son caractère abordable sur la très longue durée grâce au rechargement automatique de la durée initiale du bail à chaque mutation et à une clause anti-spéculative intégrée au bail. Les mécanismes de financement traditionnels présentaient en effet le risque de voir les aides perçues par l’Etat à la revente par les premiers acquéreurs d’en bénéficier avec la possibilité de dégager des plus-values parfois importantes. Dans les territoires n’accordant pas de financement particulier, les mesures fiscales permises par la loi et le portage dans la très longue durée des coûts du terrain permettent de rendre cette accession sociale possible.

Le diagnostic réalisé à travers ce mémoire sur le territoire français (Lille, Lyon, Malouin, Grenoble) montre une grande diversité d’enjeux liés à l’hétérogénéité des marchés locaux de l’habitat, auxquels le modèle OFS-BRS peut apporter des réponses du fait de sa souplesse. Le modèle des organismes de foncier solidaire et du bail réel solidaire a été introduit en France au début des années 2010 après des recherches menées autour de la recherche d’un nouveau modèle d’accession sociale à la propriété. En effet, malgré la multiplication des politiques d’aides à l’accession, les inégalités sociales et territoriales se sont creusées depuis le début des années 2000. Les ménages du premier quartile de revenus arrivés à devenir propriétaires au début des années 1970, ce n’est plus le cas depuis 2010. Inversement le taux de propriétaires du quartile des ménages les plus aisés est passé de 45% à 70% sur la même période. Cette recherche d’un nouveau modèle d’accession à la propriété vise à favoriser une plus grande équité sociale. Ce nouveau modèle d’accession est également appréhendé comme un instrument d’aménagement du territoire, pour lutter contre la ségrégation et contre les

inégalités territoriales qui se creusent entre les territoires défavorisés et les grands pôles urbains très attractifs. En effet, les caractéristiques des marchés fonciers contribuent fortement à repousser les populations les plus défavorisées en périphérie ou au sein des secteurs les moins attractifs.

Les organismes de foncier solidaire ont été créés dans la filiation des Community Land Trust (CLT) développés aux Etats-Unis depuis plus de quarante ans et distingués à deux reprises par le Prix mondial de l'habitat des Nations Unies. La transposition des principes fondateurs des CLT dans la loi française a été le fruit d'une double volonté de rendre l'accès à la propriété plus équitable et d'accorder une plus grande durabilité à l'utilisation des fonds publics mobilisés en sa faveur. Les prix de l'immobilier, et en particulier des logements neufs, augmentent sur notre territoire. Cette tension sur les prix, particulièrement forte au cœur de certaines agglomérations comme la métropole Grenobloise, conduit de nombreux ménages à s'éloigner des centres-villes pour pouvoir se loger, ou encore vivre dans des quartiers dits défavorisés. À l'échelle de notre région, la consommation foncière s'est ainsi élevée à 35km² par an en moyenne entre 2009 et 2017. En dissociant le foncier du bâti, ils permettent aux ménages de faire l'acquisition de leur résidence principale sans pour autant acquérir le foncier. Le prix du logement s'en trouve diminué, et le foncier est protégé contre toute spéculation par l'OFS. Ce dispositif crée ainsi les outils propices au développement d'un parc pérenne d'accession sociale à la propriété.

L'intérêt des élus envers ce dispositif, qui doit être adossé à une politique foncière volontariste, est croissant. Les collectivités se saisissent de ces innovations législatives et réglementaires; L'équilibre financier de ces OFS repose sur le financement de l'acquisition et du portage foncier sur le long terme par les loyers versés par les preneurs des baux solidaires. Selon les caractéristiques et le niveau du marché foncier de chacun des territoires, celui-ci pourra être plus ou moins facile à tenir. En France, l'organisme foncier solidaire est sollicité par les collectivités qui souhaitent proposer un parc d'accession à la propriété pérenne et abordable. Si le BRS se généralise, un parc pérenne d'accession abordable va se constituer peu à peu. Les ménages pourront alors acheter sur ce "marché parallèle" dans le quartier de leur choix, tout en bénéficiant toujours de prix bas. Cela contribuerait à fluidifier les parcours résidentiels, limiter la ségrégation spatiale et sociale en favorisant la mixité sociale. Les communes déficitaires aussi nommées "carencées" sont davantage intéressées par ce dispositif puisque les logements en BRS sont comptabilisés dans les 25% de logement social au regard

de la loi SRU. Toutefois Imed Robbana, directeur général du COL, alerte “sur le risque de dérive du dispositif qui pourrait pousser certaines communes à baisser significativement leur production en locatif social au profit du BRS. Il faut rappeler l’importance du locatif social pour loger les publics fragiles. Tout le monde ne peut pas accéder à la propriété. Pour éviter cette dérive, les pouvoirs publics ont précisé que, pour les communes carencées, les logements sous BRS sont assimilés à des PLS dans le décompte, lesquels ne doivent pas représenter plus de 30 % des logements sociaux à produire obligatoirement.” En effet d’après lui “la prolifération des OFS qui pourrait les amener, lorsqu’ils sont en concurrence frontale, à faire monter les prix des terrains. Ainsi d’un outil contre la spéculation immobilière, l’OFS pourrait se transformer en outil de spéculation foncière. Dans la mesure où chaque bailleur peut se faire agréer OFS, la seule manière d’éviter cette dérive passe, là encore, par la nécessaire régulation des prix par les collectivités qui consiste à fixer des prix de charge foncière plafonds.” Le Bail Réel Solidaire a été mis en place afin de répondre aux tensions du marché immobilier qui restreignent l’accès à la propriété des ménages, en permettant d’acheter dans le neuf, en zone tendue, pour un effort financier bien moindre que dans un parcours classique. Ce mécanisme permet donc de faire baisser le prix d’achat tout en profitant des avantages de la propriété des appartements ou maisons. Derrière ce montage, il s’agit de préserver une certaine mixité sociale dans des quartiers où le prix au mètre carré est devenu trop cher, en favorisant l’accès au logement sous conditions de ressources, et de lutter contre la spéculation immobilière.

Donner la possibilité aux ménages les plus modestes de devenir propriétaires de leurs logements et atteindre les objectifs de mixité sociale sur notre territoire, telle est la promesse du Bail Réel Solidaire.

ANNEXES

- 1) OAP Paysagère de Crolles (Extrait du PLU)
- 2) Bilan bail réel solidaire Crolles opération Soliza
- 3) Redevance bail réel solidaire Crolles opération Soliza
- 4) Grille de prix bail réel solidaire Crolles opération Soliza
- 5) Dossier de presse bail réel solidaire Crolles opération Soliza
- 6) Livret bail réel solidaire acquéreur
- 7) Grille d'entretien



Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

ZAC ECOQUARTIER

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2018
adoptant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation de la ZAC écoquartier

Préambule

Rappel sur les OAP

Les orientations d'aménagement de programmation, définies aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, permettent de traduire les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent des principes d'aménagement qui s'inscrivent en complémentarité du règlement écrit et graphique.

Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Elles permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir.

Article L151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

(...) »

Article L151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

OAP « ZAC écoquartier »

En cohérence avec le parti d'aménagement du futur écoquartier, l'OAP présente les objectifs de programmation du secteur (notamment en matière de mixité sociale) ainsi que les principes d'aménagement et de composition à respecter en matière de :

- trame verte et bleue,
- trame viaire, modes doux et stationnement,
- épannelage des constructions,
- implantation des constructions,
- traitement des limites, des plantations et des espaces extérieurs.

1. Contexte – état des lieux

Objet de l'OAP de secteur « écoquartier »

L'OAP de secteur « écoquartier » concerne l'aménagement d'une zone à caractère principalement résidentiel.

Cet aménagement s'effectuera sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée "ZAC écoquartier", dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13/01/2017.

Ce projet, dont la vocation principale est de répondre aux besoins en logement, s'inscrit dans les orientations et les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grésivaudan et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région urbaine de Grenoble. Crolles est identifié dans ces documents supra-communaux comme pôle principal où l'offre d'habitat doit être développée et diversifiée.

Aujourd'hui non urbanisé, le site accueillera à terme entre 350 et 400 logements, de nouveaux espaces publics, des cheminements piétons et cycles, ainsi qu'un potentiel pour quelques locaux d'activités (services, commerces...).

Périmètre de l'OAP « écoquartier »

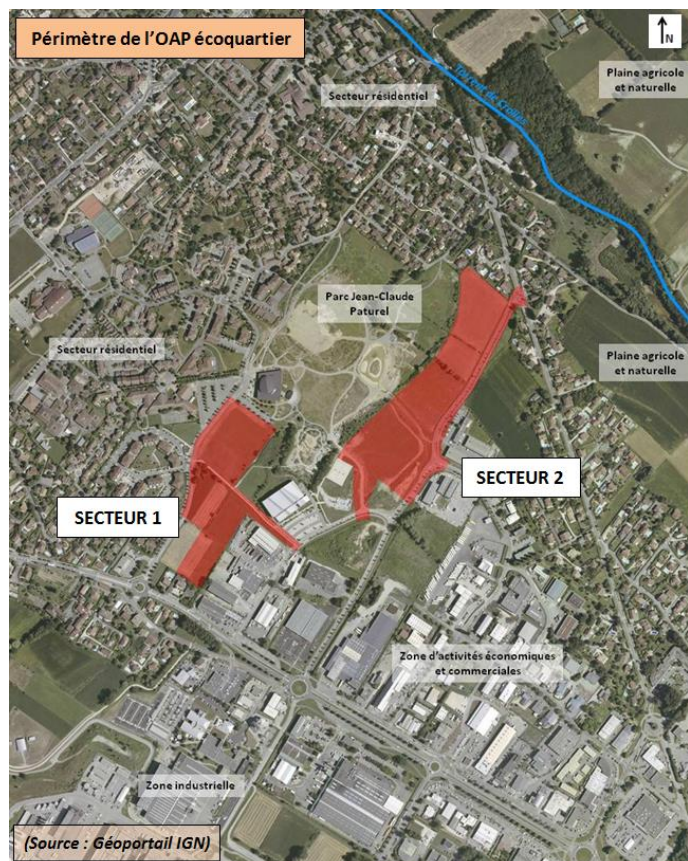
Le périmètre de l'OAP écoquartier concerne des espaces anciennement agricoles, isolés dans le tissu urbain entre des quartiers résidentiels et la zone d'activité. Il s'étend sur près de 9 hectares, sur des parcelles non bâties, et est composé de deux secteurs distincts.

Le **secteur 1** (environ 3,4 ha) est délimité par :

- la rue François Mitterrand à l'Ouest,
- le gymnase Guy Bolès et le parc Jean-Claude Paturel à l'Est,
- l'espace Paul Jargot au Nord,
- les habitations riveraines de l'avenue Ambroise Croizat au Sud ;

Le **secteur 2** (environ 5,6 ha) est délimité par :


- l'avenue Charles de Gaulle à l'Est,
- le Parc Jean-Claude Paturel à l'Ouest,
- les terrains de boules, le skate-park et la rue Marcel Reynaud au Sud,
- les habitations riveraines de la rue de Belledonne au Nord.



Objectifs généraux fixés pour ce secteur

- **Répondre aux besoins en logements** à l'échelle de Crolles et du Grésivaudan, en développant et diversifiant l'offre (logements collectifs, intermédiaires et individuels ; location, accession,...) ;
- **Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle** : réalisation d'au moins 35% de logement locatif social ;
- **Densifier, accueillir de nouveaux habitants, créer un nouveau quartier à proximité des équipements publics existants** : parc Paturel, gymnase Guy Bolès,... ;
- **Offrir un cadre de vie qualitatif** en préservant les vues sur le grand paysage, en s'appuyant et révélant l'environnement « naturel » privilégié du secteur, en créant des espaces publics fédérateurs ;
- **Relier le quartier à la ville**, au moyen d'un maillage viaire privilégiant les modes doux ;
- **S'inscrire dans une démarche de développement durable**, en assurant un traitement qualitatif des espaces publics et privés, de l'environnement et des paysages, et en travaillant sur la sobriété énergétique.



 Périmètre de l'OAP « ZAC écoquartier »

2. Les objectifs d'aménagement

L'OAP « écoquartier » répond aux principes structurants d'aménagement suivants :

- Un quartier en prolongement du parc Jean-Claude Paturel, avec une forte présence du végétal et une recherche de transparence (vues sur le grand paysage – massif de Belledonne) ;
- Une mixité des formes urbaines pour proposer des typologies variées de logements et pour s'adapter aux tissus urbains environnants (logements individuels, intermédiaires, collectifs,...) ;

- Un quartier où les modes doux piétons – cycles sont considérés comme prioritaires par rapport à la voiture, dont la présence est organisée, atténuée, masquée ;
- Une ouverture sur les autres quartiers pour assurer une continuité urbaine avec le principe d'« agrafes », d'espaces publics qui doivent permettre de créer ce lien à la fois urbain et social.

3. Les objectifs de programmation

Le projet d'aménagement qui sera mis en œuvre dans le périmètre de l'OAP doit respecter les objectifs de programmation suivants.

Equipements publics / réseaux

Une étude préliminaire VRD a été réalisée, ainsi qu'un avant-projet de maîtrise d'œuvre des voiries, réseaux et espaces publics. L'ensemble des réseaux secs et humides a été étudié.

La ZAC sera viabilisée et raccordée aux différents réseaux existants à proximité.

Les différents équipements publics d'infrastructure seront financés à travers l'opération de ZAC, concédée par la commune à un aménageur en juillet 2017. Une première tranche de travaux de viabilisation démarrera en 2018.

Logements

- ⇒ surface de plancher comprise entre 24 000 et 28 000 m², correspondant à 350 à 400 logements ;
- ⇒ 35 % minimum de logements locatifs sociaux (soit à minima 123 logements), à l'échelle de l'ensemble de l'opération ;
- ⇒ 10% minimum de logements en accession sociale à la propriété (soit à minima 35 logements), à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Les objectifs de mixité sociale (locatif et accession) seront respectés à l'échelle du périmètre de l'OAP dans son ensemble.

L'objectif de la programmation retenue est de proposer à l'échelle du périmètre de l'OAP une offre de logements diversifiée et mixte, tant sur le plan des typologies bâties que sur celui des types de financement (locatif social, accession aidée ou libre), afin de répondre aux besoins identifiés.

Activités (services, commerces,...)

- ⇒ surface de plancher d'environ 500 m², dédiée à des activités diverses (services, commerces,...) dont la programmation précise sera définie ultérieurement.

Cette surface est prévue en vis-à-vis de l'espace culturel Paul Jargot, avec l'aménagement d'un parvis piéton public le long du futur linéaire d'activités en rez-de-chaussée.

Espaces verts / espaces publics

Dans le prolongement du parc Jean-Claude Paturel et des quartiers environnants, une trame d'espaces publics irrigant l'ensemble du futur écoquartier sera créée. Basée en partie sur la trame verte et bleue préexistante (noues, fossés, haies,...), elle sera composée d'ambiances paysagères différentes entre les 2 secteurs composant le futur quartier.

4. Les principes d'aménagement et de composition à respecter

Trame verte et bleue à préserver et valoriser

Les éléments marquants constituant la trame paysagère actuelle du site sont préservés et resteront sous maîtrise foncière publique.

Secteur 1 :

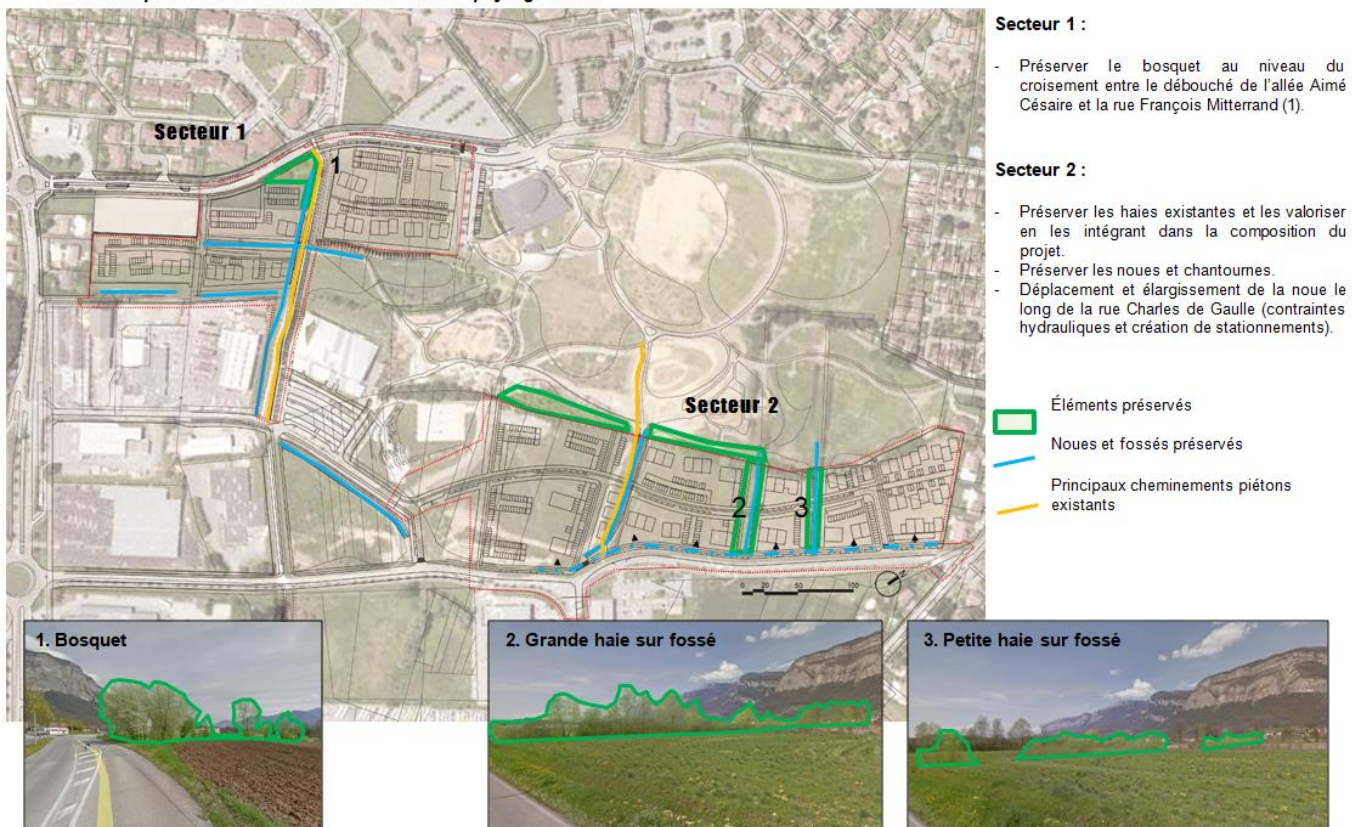
Le bosquet existant au niveau du croisement entre le débouché de l'allée Aimé Césaire et la rue François Mitterrand sera maintenu.

Secteur 2 :

Les haies existantes seront préservées et valorisées, en étant intégrées dans la composition du projet. Les noues et chantournes existants seront préservés.

Éléments de site préservés dans le cadre du projet

Valoriser et préserver les éléments constituant le paysage actuel



Trame viaire, modes doux, stationnement

Principes de desserte et de cheminement

- Création de deux nouvelles voies :
 - o une venelle en impasse dans le secteur 1 ;
 - o une nouvelle rue dans le secteur 2, avec ses trois points de raccordement sur la rue Charles de Gaulle.
- Secteur 1 : accessibilité assurée depuis la rue François Mitterrand, soit directement soit par la venelle créée distribuant plusieurs lots.
- Secteur 2 : desservi depuis la rue Charles de Gaulle par la nouvelle voirie et ses trois points de raccordement. Les ilots privatifs sont desservis depuis la nouvelle voie centrale.
- Aménagement de cheminements modes doux pour assurer le maillage des deux secteurs avec les cheminements existants.
- Les nouvelles voies auront des profils le plus à plat possible.



Principes de stationnement

Enjeu : répondre aux besoins de stationnement en limitant l'impact visuel de la voiture

Sur l'espace privé :

- Pour la règle de stationnement (nombre de places), se référer au règlement.

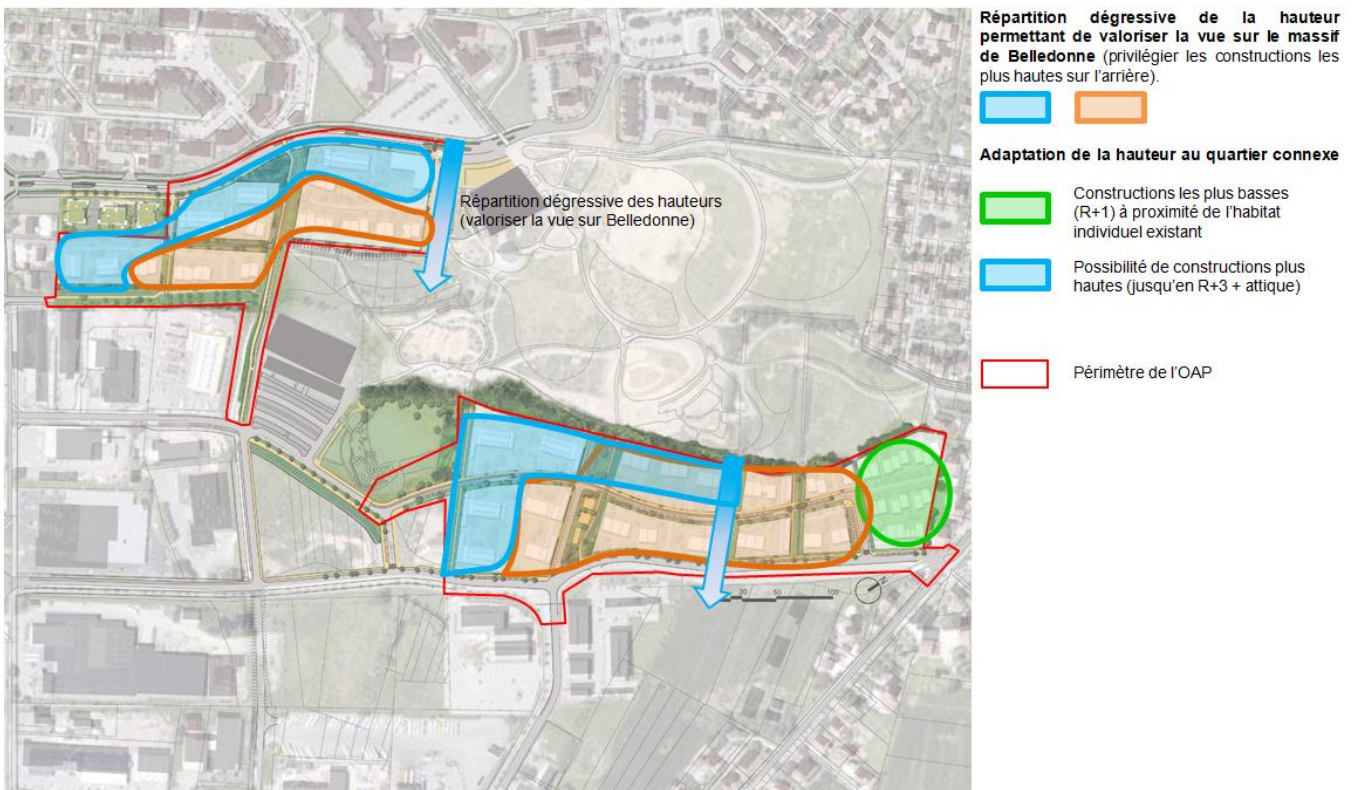
- Les stationnements de surface seront regroupés en poches, organisés en petites cellules (4 à 5 places) séparées par des plantations. Implantation à 1,5 minimum des limites de propriété.
- La majorité des stationnements des immeubles de logements collectifs devront être intégrés au bâti : en rez-de-chaussée, enterré ou semi-enterré, afin de préserver des espaces libres au sein des îlots privatifs.
- Pour les places de stationnement couvertes (parkings souterrains, box,...), les opérateurs devront proposer des dispositifs permettant de s'assurer de préserver durablement la destination principale de stationnement de ces espaces, et d'empêcher leur transformation en une autre destination

Sur l'espace public :

- Du stationnement public sera créé le long des voiries principales : rue François Mitterrand, rue Charles de Gaulle, nouvelles voies du secteur 2.
- Utilisation au maximum de matériaux perméables sur les espaces de stationnement (publics et privés).

Principes d'épannelage

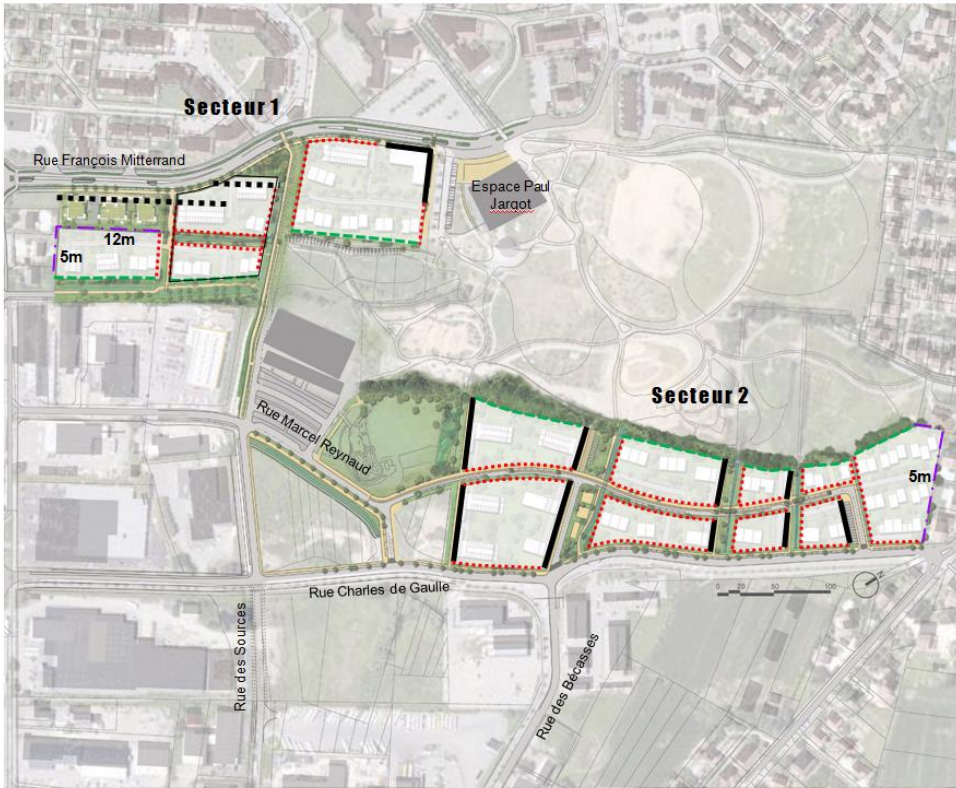
Répartition des hauteurs en lien avec les quartiers connexes / valoriser la vue sur Belledonne



Principes d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites

Valoriser le caractère de parc habité / assurer la porosité du quartier / souligner les espaces publics



Secteur 1 :

Implantation sur l'espace public

----- Alignement avec recul par rapport à la voirie en cohérence avec l'opération en cours de développement

— Alignement bâti en limite d'espace public pour marquer la place de l'espace Paul Jargot

..... Implantation libre sans alignement

- - - - - Façades orientées sur le parc sans alignement, avec recul

Implantation sur les espaces privés

- - - - - Implantation libre avec retrait minimum de 5 ou 12m selon plan ci-contre

Secteur 2 :

Implantation sur l'espace public

— Marquer les agrafes en les accompagnant par un alignement bâti et /ou par les box de stationnements

..... Préserver le caractère de parc habité par une implantation du bâti libre sans alignement

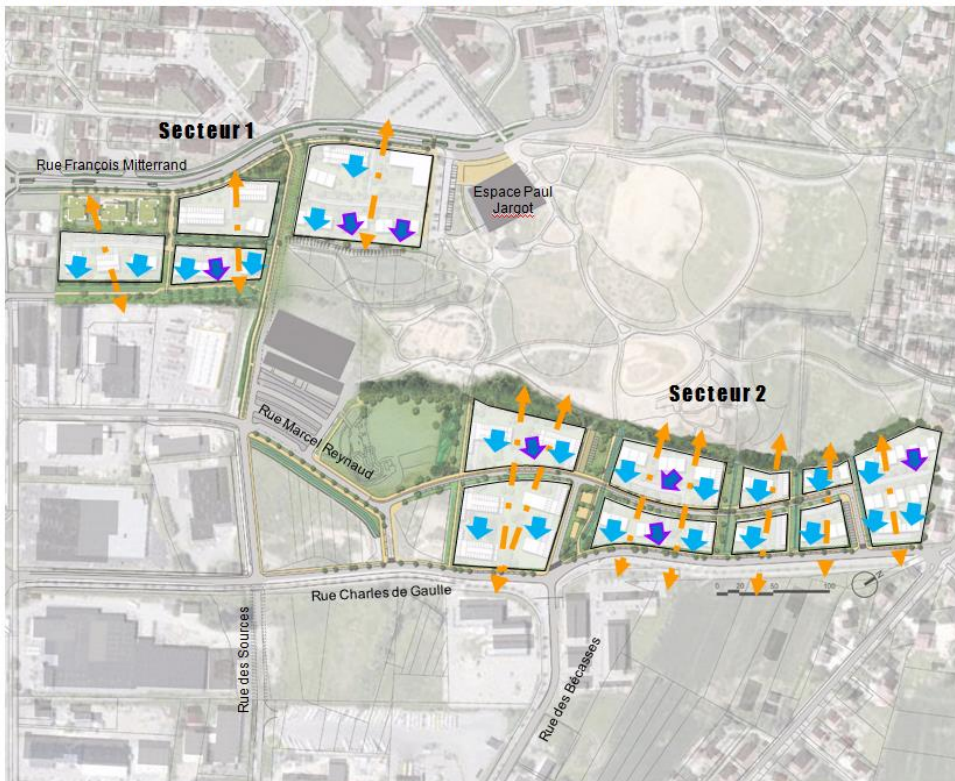
- - - - - Façades orientées sur le parc sans alignement, avec recul

Implantation sur les espaces privés

- - - - - Implantation libre avec retrait minimum de 5m

Implantation des constructions

Valorisation de la vue sur le massif de Belledonne / permettre la réalisation de bâtiments bioclimatiques



Secteurs 1 et 2 :

Implantation du bâti

↔ Maintenir une porosité visuelle au sein des îlots

Distance entre bâtis non réglementée

Orientation du bâti

↘ Orientation préférentielle du bâti, valorisation de la vue sur Belledonne (coté le plus long du bâtiment).

Possibilité d'orientation différente pour des raisons bioclimatiques

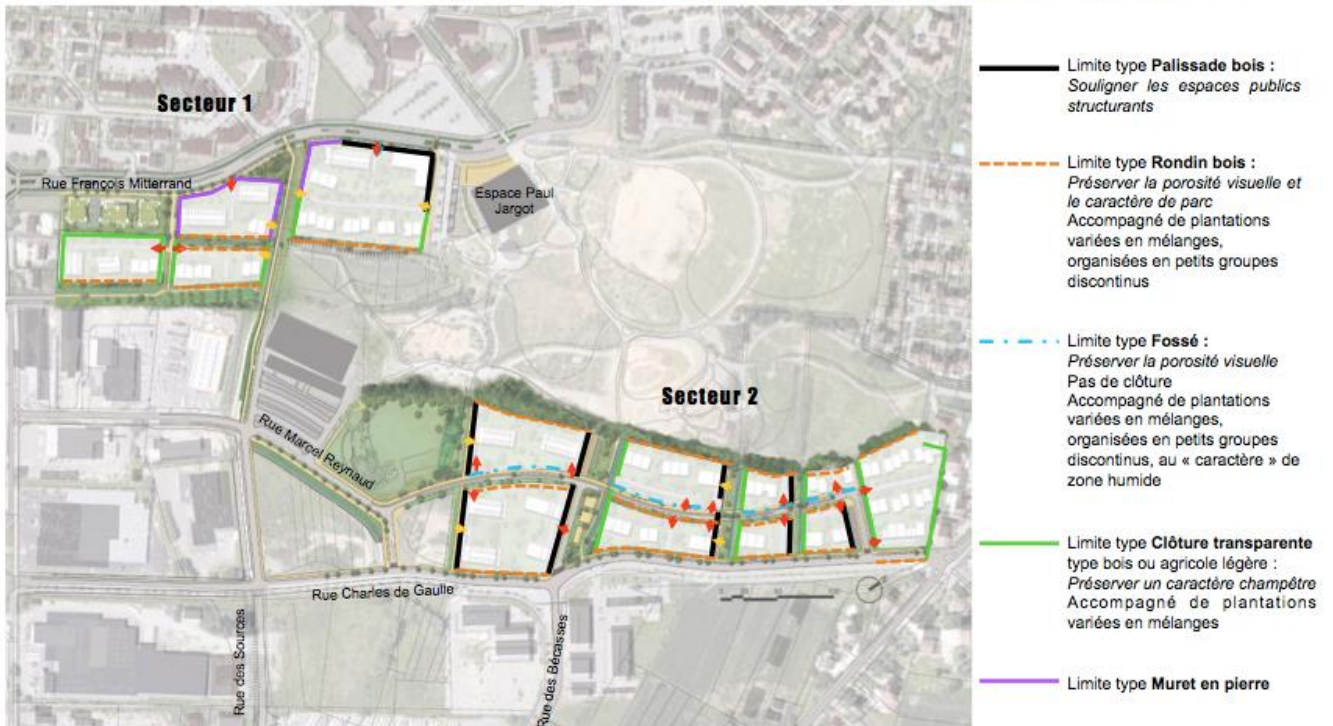
↙ Possibilité de variation d'orientation



Principes de traitement des limites, des plantations et des espaces extérieurs

Traitement des limites

Souligner les espaces publics structurants en marquant les limites / limites longitudinales légères pour permettre une continuité visuelle



Plantations (espaces publics et privés)

Strate arborée :

- Les mêmes essences diversifiées seront utilisées sur les espaces publics et les espaces privés (homogénéisation / prolongement du parc Paturel).
- Pas de plantations en alignement, mise en place de bosquets (petits groupes de 3 arbres minimum)
- Privilégier l'utilisation d'essences locales (aulne, saule, frêne, peuplier, érable, frêne...)
- Intégration ponctuelle d'arbres fruitiers (pommier, cerisier...)

Organisation et usages des espaces extérieurs privés

- Chaque îlot privatif devra prévoir un ou des emplacements dédiés pour la mise en place d'espaces d'appropriation pour la copropriété (jardins partagés et espaces de détente...).
- Chaque logement devra disposer d'un espace extérieur (balcon, terrasse, loggia,...) d'une largeur minimale de 1,50m, et/ou d'un jardin.
- En cas de réalisation de jardins privés, afin de respecter le caractère du parc, le traitement des limites espaces collectifs / espaces privés sera délimité par des clôtures légères de type bois ou agricole, accompagnées par des plantations diversifiées en mélanges afin de créer un léger filtre visuel.
- Le traitement des chemins devra s'inscrire dans la continuité des ambiances du parc Paturel.

SOLIZA - BILAN au 26/04/2022

	Valeur	Base / Nouveau Budget	Nouveau Budget HT	Commentaire
- FONCIER			34,350.00	
- Frais d'acquisition + taxes foncières (c)			33,300.00	
- Frais PC : affichage + huissier			1,050.00	
- PARTICIPATION			208,488.24	
- Commissions (c)			150,000.00	
- Taxes aménagement			19,604.24	
- P F A C			26,884.00	
- Branchements			12,000.00	
- VRD - AMÉNAGEMENTS			242,426.95	
- Sondage			10,700.00	
- EDF / GDF (c)			3,699.48	
- France telecom		Forfait	6,900.00	
- Espaces verts			26,600.00	
- VRD (c)			194,527.47	121 €/m² Shab (VRD)
- CONSTRUCTION			2,696,124.13	
- Travaux (c)			2,681,324.13	1672 €/m² Shab (hors VRD)
- Service après-vente			14,800.00	
- HONORAIRES			449,137.80	
- Honoraires de montage			109,312.80	
- 33250000 - Honoraires de montage IH	1.75	% CA TOTAL	76,518.96	
- Honoraires de montage NEOXIA	0.75	% CA TOTAL	32,793.84	
- Architecte / MOE			180,000.00	
- Bureaux d'Etudes			95,825.00	
- BET VRD			10,400.00	
- OPC			12,000.00	
- Contrôle technique			18,250.00	
- Sécurité			5,350.00	
- Géomètre			8,000.00	
- Autres honoraires			10,000.00	
- FRAIS GENERAUX			406,597.29	
- Assurances construction			43,648.94	
- Frais commerciaux			251,135.55	
- 33243000 - Plaque/Panneaux			6,500.00	
- 33243000 - Publicité			43,500.00	
- 33250000 - Hono cciaux interne	3.00	% Lots commercialisés TTC	157,410.43	
- Aide à la vente			43,725.12	
- Frais Annexes			111,812.80	
- 33210000 - Appels d'offres			2,500.00	
- 33250000 - Hono gestion IH	1.75	% CA HT	76,518.96	
- 33236000 - Hono gestion NEOXIA	0.75	% CA HT	32,793.84	
- FRAIS FINANCIERS			83,200.00	
- Frais financiers			55,500.00	
- Garantie			27,700.00	
- TOTAL DEPENSES			4,120,324.41	
- CA TOTAL			4,372,511.98	2726 €/m² Shab (hors TMA) contre 4000€/m² Shab pour le marché de Crolles
- Lots commercialisés			4,372,511.98	
- TOTAL RECETTES			4,372,511.98	
- MARGE		4.81 % Lots commercialisés TTC	252,187.57	

CONDITIONS PRELIMINAIRES D'ETUDES DES OPERATIONS BRS

PARAMETRES OFS	
Calcul de la redevance	
% charge foncière	3.0%
Frais fixes au logement	300 €
Redevance opérateur (%charge foncière)	10%
Apport en fonds propres imposés à l'opérateur	

PROGRAMME	
Zonage	B1
Coût achat terrain TTC	536,731 €
Autres frais (terrassement, confortation)	9,930 € <i>frais notaire</i>
--> Prix du foncier au m²SH	289 €
Prix de vente au m²SH (avant ajustement)	
Prix de vente bâti TTC hors stationnement	4,914,000 €
Prix de vente garage TTC	- €
Prix de vente pk ext TTC	219,000 €
Nombre de logements	27
Surface de plancher	2,012 m²
Surface habitable totale	1,890 m²
Surface utile totale	2,168 m²
Redevance totale annuelle	22,700 €

AJUSTEMENT	
L'opérateur peut proposer une redevance capitalisée supérieure au niveau proposé par l'OFS pour modifier la répartition de la valeur entre la redevance et le coût d'achat du bâti.	
Montant proposé en complément	60,000 €

RELATIONS A LA COLLECTIVITE	
L'opérateur doit obtenir un engagement de la collectivité à se porter garante de l'opération pour la souscription des prêts liés à l'acquisition foncière.	
La collectivité est également invité à se prononcer en faveur d'un abattement de TFPB	NON
Gain pour la collectivité par rapport au PSLA (estimation)	462,129 €

PARAMETRES GENERAUX			
	PV max HT	PV max TTC	Loyer PLS
Abis	4,906 €	5,887 €	13.76
A	3,717 €	4,460 €	10.58
B1	2,977 €	3,572 €	9.11
B2	2,598 €	3,118 €	8.74
C	2,272 €	2,726 €	8.11

FINANCEMENT DU MENAGE			
Financement du ménage sur	25 ans	à	1.70%
avec	25,000 €	d'apport	

BILAN OPERATION	
Participation à prévoir au sein du capital de l'OFS	- €
Redevance BRS capitalisée à l'entrée du BRS	114,666 €
Redevance moyenne mensuelle par m² habitable	1.00 €
Redevance moyenne mensuelle par m² utiles	0.87 €
<i>La valeur maximale recommandée par l'OFS est 2€/m².</i>	
Charge mensuelle moyenne yc stationnement au m² pour l'acquéreur	9.14 €
<i>La valeur maximale recommandée par l'OFS est l'équivalent de la redevance lo</i>	9.11 €
Prix de sortie bâti TTC/m²SH	2,600 €
L'OFS recommande un prix de sortie du bâti au moins 25% inférieur au marché immobilier classique.	

1.07

2,167.85 4,914,000 € - € 219,000 € 5,133,000 € 22,700 €

Logement	Type	SH	Annexes (elligible à SU)	Parking	SU	Prix de vente bâti TTC 5,5 %	Prix de vente cellier TTC	Prix de vente pk TTC	Prix de vente Total TTC	Redevance SU	Redevance mensuelle	Redevance mensuelle /m²Shab	Charge mensuelle ménage Emprunt + redevance	au m²SU
A101	T3	63 m²			67 m²	163,000 €	- €	- €	163,000 €	751 €	62.60 €	1.00 €	631 €	9.4 €
A102	T4	80 m²			92 m²	200,000 €	- €	9,000 €	209,000 €	919 €	76.58 €	0.96 €	835 €	9.1 €
A103	T4	80 m²			90 m²	204,000 €	- €	9,000 €	213,000 €	905 €	75.45 €	0.95 €	850 €	9.5 €
A104	T3	64 m²			74 m²	165,000 €	- €	6,000 €	171,000 €	798 €	66.53 €	1.05 €	668 €	9.0 €
A201	T3	63 m²			67 m²	165,000 €	- €	- €	165,000 €	754 €	62.85 €	1.00 €	640 €	9.5 €
A202	T4	80 m²			90 m²	202,000 €	- €	9,000 €	211,000 €	906 €	75.48 €	0.94 €	842 €	9.4 €
A203	T4	80 m²			91 m²	205,000 €	- €	9,000 €	214,000 €	911 €	75.90 €	0.95 €	854 €	9.4 €
A204	T3	64 m²			77 m²	163,000 €	- €	9,000 €	172,000 €	818 €	68.13 €	1.07 €	674 €	8.8 €
A301	T3	63 m²			74 m²	181,000 €	- €	9,000 €	170,000 €	795 €	66.25 €	1.06 €	664 €	9.0 €
A302	T4	80 m²			92 m²	203,000 €	- €	9,000 €	212,000 €	921 €	76.74 €	0.96 €	847 €	9.2 €
A303	T4	79 m²			91 m²	204,000 €	- €	9,000 €	213,000 €	911 €	75.93 €	0.96 €	850 €	9.4 €
A304	T3	64 m²			77 m²	164,000 €	- €	9,000 €	173,000 €	821 €	68.38 €	1.07 €	678 €	8.8 €
A401	T3	63 m²			73 m²	164,000 €	- €	9,000 €	173,000 €	794 €	66.17 €	1.06 €	676 €	9.2 €
A402	T4	80 m²			90 m²	205,000 €	- €	9,000 €	214,000 €	908 €	75.68 €	0.95 €	854 €	9.5 €
A303	T4	79 m²			91 m²	208,000 €	- €	12,000 €	220,000 €	911 €	75.90 €	0.96 €	879 €	9.7 €
B101	T3	63 m²			73 m²	161,000 €	- €	9,000 €	170,000 €	791 €	65.91 €	1.05 €	626 €	8.6 €
B102	T4	78 m²			89 m²	205,000 €	- €	9,000 €	214,000 €	896 €	74.70 €	0.95 €	816 €	9.2 €
B103	T3	62 m²			66 m²	165,000 €	- €	- €	165,000 €	745 €	62.07 €	1.01 €	639 €	9.7 €
B201	T3	63 m²			73 m²	164,000 €	- €	9,000 €	173,000 €	794 €	66.14 €	1.05 €	639 €	8.7 €
B202	T4	78 m²			90 m²	206,000 €	- €	9,000 €	215,000 €	905 €	75.43 €	0.96 €	821 €	9.1 €
B203	T3	62 m²			72 m²	163,000 €	- €	9,000 €	172,000 €	785 €	65.44 €	1.06 €	634 €	8.8 €
B301	T3	63 m²			73 m²	165,000 €	- €	9,000 €	174,000 €	794 €	66.14 €	1.05 €	643 €	8.8 €
B302	T4	79 m²			89 m²	205,000 €	- €	9,000 €	214,000 €	898 €	74.84 €	0.95 €	816 €	9.2 €
B303	T3	62 m²			72 m²	164,000 €	- €	9,000 €	173,000 €	785 €	65.44 €	1.06 €	638 €	8.9 €
B401	T3	63 m²			73 m²	167,000 €	- €	9,000 €	176,000 €	792 €	66.00 €	1.05 €	651 €	8.9 €
B402	T4	79 m²			90 m²	207,000 €	- €	12,000 €	219,000 €	906 €	75.51 €	0.96 €	825 €	9.2 €
B403	T3	62 m²			72 m²	166,000 €	- €	9,000 €	175,000 €	786 €	65.46 €	1.06 €	646 €	9.0 €

6/7/2022

BRS : TERRE ET BOIS GRILLE DE PRIX

TVA

5.50%

2,600

BATIMENT	ETAGE	TYPE	Numéro	Surface	Terrasse	Balcon	Jardin	Cellier	PRIX HT	T.V.A.	PRIX TTC	PRIX m²	LOT	Surface	PRIX TTC	m² utile	LIT	PRIX TTC	PRIX m²	Surface utile	Redevance annuelle	Redevance mensuelle	Revanche mensuelle m² SU
				m² habitable	m²	m²	m²	m²	Appart + stationnement	Appart + stationnement + cellier	appartements	habitable	Parking	STATIONNEMENT	TOTAL			ShaY/cgarage					
A	R+1	T3	A101	62.60		8.8			154,502 €	8,498 €	163,000 €	2,604						163,000 €	2,604 €	67.00	751 €	63 €	0.93 €
A	R+1	T4	A102	79.90		12			198,104 €	10,896 €	200,000 €	2,503	1		9,000 €			209,000 €	2,616 €	91.90	919 €	77 €	0.83 €
A	R+1	T4	A103	79.60	8.6				201,896 €	11,104 €	204,000 €	2,563	2		9,000 €			213,000 €	2,676 €	89.90	905 €	75 €	0.84 €
A	R+1	T3	A104	63.50	13.1				162,085 €	8,915 €	165,000 €	2,598	3		6,000 €			171,000 €	2,693 €	74.00	798 €	67 €	0.90 €
A	R+2	T3	A201	62.6		9.7			156,398 €	8,602 €	165,000 €	2,636	4		0 €			165,000 €	2,636 €	67.45	754 €	63 €	0.93 €
A	R+2	T4	A202	79.9		8.1			200,000 €	11,000 €	202,000 €	2,528	5		9,000 €			211,000 €	2,641 €	89.95	906 €	75 €	0.84 €
A	R+2	T4	A203	79.5		10.4			202,844 €	11,156 €	205,000 €	2,579	6		9,000 €			214,000 €	2,692 €	90.7	911 €	76 €	0.84 €
A	R+2	T3	A204	63.9		13.9			163,033 €	8,967 €	163,000 €	2,551	7		9,000 €			172,000 €	2,692 €	76.85	818 €	68 €	0.89 €
A	R+3	T3	A301	62.6		9.8			161,137 €	8,863 €	161,000 €	2,572	8		9,000 €			170,000 €	2,716 €	73.5	795 €	66 €	0.90 €
A	R+3	T4	A302	79.9		12.6			200,948 €	11,052 €	203,000 €	2,541	9		9,000 €			212,000 €	2,653 €	92.2	921 €	77 €	0.83 €
A	R+3	T4	A303	79.4		10.7			201,896 €	11,104 €	204,000 €	2,569	10		9,000 €			213,000 €	2,683 €	90.75	911 €	76 €	0.84 €
A	R+3	T3	A304	64		14.6			163,981 €	9,019 €	164,000 €	2,563	11		9,000 €			173,000 €	2,703 €	77.3	821 €	68 €	0.88 €
A	R+4	T3	A401	62.5		9.7			163,981 €	9,019 €	164,000 €	2,624	21		9,000 €			173,000 €	2,768 €	73.35	794 €	66 €	0.90 €
A	R+4	T4	A402	79.9		8.8			202,844 €	11,156 €	205,000 €	2,566	22		9,000 €			214,000 €	2,678 €	90.3	908 €	76 €	0.84 €
A	R+4	T4	A303	79.4		10.6			208,531 €	11,469 €	208,000 €	2,620	24		12,000 €			220,000 €	2,771 €	90.7	911 €	76 €	0.84 €
B	R+1	T3	B101	62.50	8.8				161,137 €	8,863 €	161,000 €	2,576			9,000 €			170,000 €	2,720 €	72.90	791 €	66 €	0.90 €
B	R+1	T4	B102	78.30		8.5			202,844 €	11,156 €	205,000 €	2,618	19		9,000 €			214,000 €	2,733 €	88.55	896 €	75 €	0.84 €
B	R+1	T3	B103	61.60		8.9			156,398 €	8,602 €	165,000 €	2,679						165,000 €	2,679 €	66.05	745 €	62 €	0.94 €
B	R+2	T3	B201	62.8		9			163,981 €	9,019 €	164,000 €	2,611	18		9,000 €			173,000 €	2,755 €	73.3	794 €	66 €	0.90 €
B	R+2	T4	B202	78.4		10.9			203,791 €	11,209 €	206,000 €	2,628	17		9,000 €			215,000 €	2,742 €	89.85	905 €	75 €	0.84 €
B	R+2	T3	B203	61.6		8.9			163,033 €	8,967 €	163,000 €	2,646	16		9,000 €			172,000 €	2,792 €	72.05	785 €	65 €	0.91 €
B	R+3	T3	B301	62.8		9			164,929 €	9,071 €	165,000 €	2,627	15		9,000 €			174,000 €	2,771 €	73.3	794 €	66 €	0.90 €
B	R+3	T4	B302	78.5		8.6			202,844 €	11,156 €	205,000 €	2,611	14		9,000 €			214,000 €	2,726 €	88.8	898 €	75 €	0.84 €
B	R+3	T3	B303	61.6		8.9			163,981 €	9,019 €	164,000 €	2,662	13		9,000 €			173,000 €	2,808 €	72.05	785 €	65 €	0.91 €
B	R+4	T3	B401	62.7		8.7			166,825 €	9,175 €	167,000 €	2,663	12		9,000 €			176,000 €	2,807 €	73.05	792 €	66 €	0.90 €
B	R+4	T4	B402	78.6		10.8			207,583 €	11,417 €	207,000 €	2,634	20		12,000 €			219,000 €	2,786 €	90	906 €	76 €	0.84 €
B	R+4	T3	B403	61.7		8.8			165,877 €	9,123 €	166,000 €	2,690	23		9,000 €			175,000 €	2,836 €	72.1	786 €	65 €	0.91 €
TOTAL		27		1890.30	31	241	0	0	4,865,403	267,597	4,914,000	2600	0		219,000	###	#	5,133,000	2,715	2167.85	22,700	#####	####

Redevance moyenne mensuelle par m² habitables ✓ **0.9 €**

La valeur maximale recommandée par l'OFS est 2€/m².

Charge mensuelle moyenne au m² pour l'acquéreur 🚧 **9.14 €**

La valeur maximale recommandée par l'OFS est l'équivalent de la redevance locati 9.11 €

Prix de sortie bâti TTC/m²SH **2,600 €**

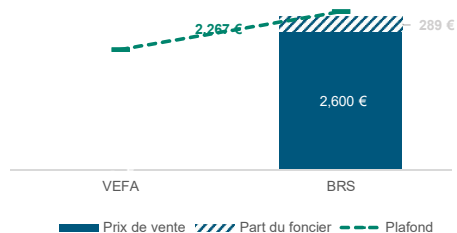
L'OFS recommande un prix de sortie du bâti au moins 25% inférieur au marché immobilier classique.

Logement	Type	SH	Annexes (éligible à SU)	Parking	Prix de vente bâti TTC	Redevance mensuelle	Charge mensuelle ménage	Prix équivalent VEFA	Mensualité équivalente	Gain mensuel
A101	T3	63 m²	0 m²	0 m²	163,000 €	63 €	631 €	202,000 €	727 €	✓ 96 €
A102	T4	80 m²	0 m²	0 m²	200,000 €	77 €	835 €	248,000 €	961 €	✓ 126 €
A103	T4	80 m²	0 m²	0 m²	204,000 €	75 €	850 €	253,000 €	979 €	✓ 130 €
A104	T3	64 m²	0 m²	0 m²	165,000 €	67 €	668 €	204,000 €	766 €	✓ 98 €
A201	T3	63 m²	0 m²	0 m²	165,000 €	63 €	640 €	204,000 €	737 €	✓ 97 €
A202	T4	80 m²	0 m²	0 m²	202,000 €	75 €	842 €	250,000 €	970 €	✓ 129 €
A203	T4	80 m²	0 m²	0 m²	205,000 €	76 €	854 €	254,000 €	984 €	✓ 130 €
A204	T3	64 m²	0 m²	0 m²	163,000 €	68 €	674 €	202,000 €	771 €	✓ 97 €
#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!
#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!
A302	T4	80 m²	0 m²	0 m²	203,000 €	77 €	847 €	251,000 €	975 €	✓ 128 €
#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!
A303	T4	79 m²	0 m²	0 m²	204,000 €	76 €	850 €	252,000 €	979 €	✓ 129 €
#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!
A304	T3	64 m²	0 m²	0 m²	164,000 €	68 €	678 €	203,000 €	776 €	✓ 97 €
#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!
A401	T3	63 m²	0 m²	0 m²	164,000 €	66 €	676 €	203,000 €	774 €	✓ 98 €
#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!
#REF!	T4	80 m²	0 m²	0 m²	205,000 €	76 €	854 €	254,000 €	984 €	✓ 130 €
#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!
#REF!	T4	79 m²	0 m²	0 m²	208,000 €	76 €	879 €	257,000 €	1,012 €	✓ 133 €
#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!
#REF!	T3	63 m²	0 m²	0 m²	161,000 €	66 €	626 €	199,000 €	718 €	✓ 92 €

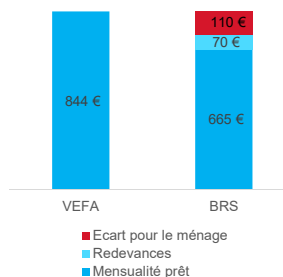
#REF! #REF!

#REF! #REF!

Comparaison des prix de sortie



Comparaison des mensualités moyennes



Grille des Prix de Vente - Tranche 1				
Numéro	Nature	Type	Surface habitable	Prix commercial € TTC
A001	Appartement	T4	74,01	207 000,00
A001	Appartement	T4	74,01	190 000,00
C16	Cave	Cave		1 000,00
P1	Parking ext	PK		8 000,00
P2	Parking ext	PK		8 000,00
A002	Appartement	T2	49,46	145 000,00
A002	Appartement	T2	49,46	136 000,00
P3	Parking ext	PK		8 000,00
RGT1A	Cave	Cave		1 000,00
A101	Appartement	T4	80,40	218 000,00
A101	Appartement	T4	80,40	201 000,00
C15	Cave	Cave		1 000,00
P7	Parking ext	PK		8 000,00
P8	Parking ext	PK		8 000,00
A102	Appartement	T3	64,45	184 000,00
A102	Appartement	T3	64,45	175 000,00
C14	Cave	Cave		1 000,00
P9	Parking ext	PK		8 000,00
A201	Appartement	T3	64,25	187 000,00
A201	Appartement	T3	64,25	178 000,00
C13	Cave	Cave		1 000,00
P13	Parking ext	PK		8 000,00
A202	Appartement	T2	44,27	135 000,00
A202	Appartement	T2	44,27	126 000,00
C12	Cave	Cave		1 000,00
P14	Parking ext	PK		8 000,00
B001	Appartement	T3	63,44	180 000,00
B001	Appartement	T3	63,44	171 000,00
P4	Parking ext	PK		8 000,00
RGT2	Cave	Cave		1 000,00
B002	Appartement	T4	77,08	219 000,00
B002	Appartement	T4	77,08	202 000,00
C17	Cave	Cave		1 000,00
P5	Parking ext	PK		8 000,00
P6	Parking ext	PK		8 000,00
B101	Appartement	T3	64,43	184 000,00
B101	Appartement	T3	64,43	175 000,00
C18	Cave	Cave		1 000,00
P10	Parking ext	PK		8 000,00
B102	Appartement	T4	77,06	214 000,00
B102	Appartement	T4	77,06	197 000,00
C11	Cave	Cave		1 000,00
P11	Parking ext	PK		8 000,00
P12	Parking ext	PK		8 000,00
B201	Appartement	T3	70,58	199 000,00
B201	Appartement	T3	70,58	182 000,00
C19	Cave	Cave		1 000,00
P15	Parking ext	PK		8 000,00
P16	Parking ext	PK		8 000,00
B202	Appartement	T4	83,68	235 000,00
B202	Appartement	T4	83,68	218 000,00
C10	Cave	Cave		1 000,00
P17	Parking ext	PK		8 000,00
P18	Parking ext	PK		8 000,00
C001	Appartement	T3	69,34	202 000,00

C001	Appartement	T3	69,34	193 000,00
C09	Cave	Cave		1 000,00
P19	Parking ext	PK		8 000,00
C002	Appartement	T3	49,92	148 000,00
C002	Appartement	T3	49,92	139 000,00
P20	Parking ext	PK		8 000,00
RGT3	Cave	Cave		1 000,00
C101	Appartement	T4	77,75	225 000,00
C101	Appartement	T4	77,75	208 000,00
C08	Cave	Cave		1 000,00
P24	Parking ext	PK		8 000,00
P25	Parking ext	PK		8 000,00
C102	Appartement	T3	62,87	190 000,00
C102	Appartement	T3	62,87	181 000,00
C07	Cave	Cave		1 000,00
P26	Parking ext	PK		8 000,00
C201	Appartement	T5	91,42	281 000,00
C201	Appartement	T5	91,42	264 000,00
C06	Cave	Cave		1 000,00
P32	Parking ext	PK		8 000,00
P33	Parking ext	PK		8 000,00
C301	Appartement	T5	90,84	265 000,00
C301	Appartement	T5	90,84	248 000,00
C05	Cave	Cave		1 000,00
P34	Parking ext	PK		8 000,00
P35	Parking ext	PK		8 000,00
D001	Appartement	T3	63,36	182 000,00
D001	Appartement	T3	63,36	173 000,00
P21	Parking ext	PK		8 000,00
RGT1	Cave	Cave		1 000,00
D002	Appartement	T4	79,08	240 000,00
D002	Appartement	T4	79,08	223 000,00
C04	Cave	Cave		1 000,00
P22	Parking ext	PK		8 000,00
P23	Parking ext	PK		8 000,00
D101	Appartement	T3	64,19	183 000,00
D101	Appartement	T3	64,19	174 000,00
C03	Cave	Cave		1 000,00
P27	Parking ext	PK		8 000,00
D102	Appartement	T4	77,27	211 000,00
D102	Appartement	T4	77,27	194 000,00
C02	Cave	Cave		1 000,00
P28	Parking ext	PK		8 000,00
P29	Parking ext	PK		8 000,00
D103	Appartement	T3	64,80	179 000,00
D103	Appartement	T3	64,80	162 000,00
C01	Cave	Cave		1 000,00
P30	Parking ext	PK		8 000,00
P31	Parking ext	PK		8 000,00
TOTAL		100,00%	1 603,95	4 613 000,00
Dont lots principaux		100,00%	1 603,95	4 310 000,00

DOSSIER DE PRESSE

1^{er} BRS en Isère



Soliza



*Pour que chacun puisse
prendre son envol !*



isère
habitat

Sommaire

1

Présentation
Isère Habitat

2

Présentation
ORSOL

3

BRS Isère Habitat
et Orsol vous en
parlent

4

Programme **Soliza**

5

Un nouveau
mode d'accès
à la propriété



1

Présentation
Isère Habitat



isère habitat

notre métier, vous accompagner

QUI SOMMES-NOUS ?

Un promoteur local

Société coopérative, Isère Habitat est un **promoteur immobilier**, responsable et engagé, qui œuvre quotidiennement pour l'**accession à la propriété pour tous**.

Ainsi, Isère Habitat construit et vend des programmes immobiliers de grande qualité, à des **prix abordables** et plafonnés, sur l'ensemble du territoire Isérois. Permettre aux ménages sous plafonds de revenus de devenir propriétaire, en les accompagnant et en leur proposant des **solutions adaptés** à leur situation, est le leitmotiv de la société.

Raphaël Taillot



“ Les nouveaux modes de vie nous poussent à concevoir de façon singulière chacune de nos opérations. Nous proposons aux primo-accédants un parcours résidentiel adapté à leurs budgets pour leur permettre de franchir le cap de l'accession en devenant propriétaire. Nos programmes sont l'aboutissement d'un travail mené avec les collectivités porteuses de projets, du **savoir-faire** et de la polyvalence d'une **équipe dynamique**, soutenue par un conseil d'administration bénévole et impliqué, et la confiance de 1000 sociétaires coopérateurs engagés. ”

Une coopérative

En devenant propriétaire d'un logement, l'acquéreur accède au statut de coopérateur d'Isère Habitat. Ce modèle participatif permet aux accédants, au même titre qu'aux salariés coopérateurs, d'être en connexion avec les nouveaux besoins du marché immobilier, de soutenir les décisions de la coopérative et d'orienter ses actions vers les futurs usages sociétaux.



*L'accession
abordable est
l'ambition fondatrice
du savoir-faire
d'Isère Habitat.*

Chiffres clés

18

salariés en 2022

1000

coopérateurs

1300

logements
construits

150

logements livrés
par an

300

logements
en cours de
développement

des réalisations
dans plus de

50

communes
en Isère

Nos valeurs

- ✓ RESPONSABILITÉ
- ✓ TRANSPARENCE
- ✓ SOLIDARITÉ
- ✓ PÉRENNITÉ
- ✓ PROXIMITÉ
- ✓ SERVICE
- ✓ RÉACTIVITÉ





Nos métiers

- PÔLE DÉVELOPPEMENT
- PÔLE PRODUCTION
- PÔLE COMMERCIAL
- PÔLE SERVICES SUPPORTS

Notre équipe

Une **équipe pluridisciplinaire** de professionnels de l'immobilier propose une approche personnalisée et pédagogique pour faciliter l'acquisition immobilière en donnant la priorité à la satisfaction client.

Un programme de promotion immobilière constitue la préoccupation et le challenge de chaque collaborateur. La coopérative immobilière porte les projets en toute **autonomie** et de manière **responsable** : la réussite étant commune, l'implication de toute l'équipe à chaque étape est la clé du succès. Dans le cadre d'un projet, cette organisation favorise une grande agilité face aux enjeux et dope la **réactivité** dans les réponses apportées.

Au sein de l'équipe, la **cohésion** est forte, chacun s'investit et devient force de proposition, favorisant le bon déroulement des projets et la pleine satisfaction des clients. Au-delà, l'ambition managériale est de voir progresser et évoluer chacun dans son poste et sa mission.



Une approche indépendante et un suivi responsable

Les fonds propres d'Isère Habitat lui permettent d'autofinancer des **programmes de promotion immobilière innovants** et sont garants d'une sécurisation financière pour les futurs propriétaires.

On évoque l'innovation, Isère Habitat a commercialisé dès la fin 2019 la **première résidence iséroise en Bail Réel Solidaire (BRS)** qui sera livrée au printemps 2022. Cette résidence est exemplaire en terme de qualité, de matériaux et de performances énergétiques

La constante agilité d'Isère Habitat lui permet de rester à la pointe de nouveaux montages et d'anticiper les évolutions réglementaires. Avec comme objectif principal : **le bien-être et le bien-loger à un prix abordable sur l'ensemble du territoire.**

Enfin, depuis 2019, Isère Habitat propose aux coopérateurs un service du courtage, sur-mesure et gratuit. L'objectif est d'accroître l'accompagnement dédié à ses clients, futurs acquéreurs, en matière de financement, notamment pour les projets en BRS, en recherchant le meilleur financement auprès des organismes financiers partenaires.

L'accompagnement global des ménages est ainsi renforcé tout au long de leur parcours résidentiel visant l'acquisition d'un logement, la finalité étant de bien **d'optimiser le coût d'acquisition** et d'apporter **une solution d'achat « clé en main »** aux accédants à la propriété.



2

Présentation
ORSOL



ORGANISME
RÉGIONAL
SOLIDAIRE

QUI SOMMES-NOUS ?

ORSOL a été créée à l'initiative de trois sociétés coopératives : **Savoisienne Habitat**, **Isère Habitat** et **Rhône Saône Habitat**. Il s'agit d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS), qui est une structure à but non lucratif agréée et contrôlée par le Préfet de la région.

Un contexte économique défavorable

Le contexte économique est de plus en plus complexe pour les ménages modestes. La spéculation immobilière entraîne notamment une **hausse sans limite du prix du foncier dans certaines zones géographiques**.

Les conséquences sont nombreuses. Des populations ayant une activité professionnelle dans des agglomérations sont contraintes de vivre en périphérie des villes. Pérenniser une politique de logement mixte devient très difficile dans ce climat d'incertitude.

La solution pour lutter contre la spéculation immobilière

Partant de ce constat, ORSOL s'est donné pour objectif de proposer des logements à nouveaux accessibles dans les zones les plus tendues. Les logements sociaux ne doivent pas rester uniquement en périphérie des villes. **L'immobilier doit rester un produit social, demeurer un projet à vivre** et non un produit de spéculation ou d'exclusion.

Pour atteindre cet objectif, ORSOL utilise un outil : le Bail Réel Solidaire (BRS). Son principe est de dissocier le bâti du foncier. Ce dispositif permet de réguler le prix du foncier et de proposer ainsi un nouveau mode d'accès à la propriété avantageux pour tous : collectivités, partenaires et particuliers. Le Bail Réel Solidaire est donc un **outil qui participe à la lutte contre la spéculation galopante et à la gentrification des centres ville**.



La force de trois structures locales

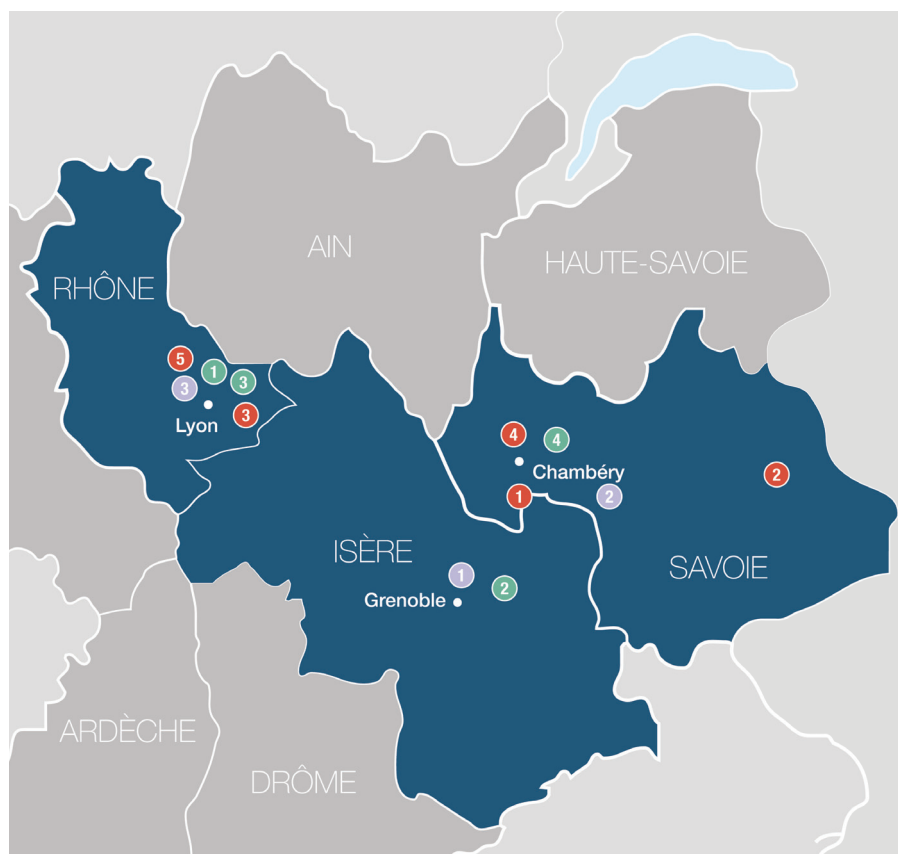
ORSOL est un pionnier dans le monde du Bail Réel Solidaire. C'est en effet le **premier OFS agréé en région Rhône Alpes**, le 7ème au niveau national.

La structure s'appuie sur l'expérience et le savoir-faire de trois sociétés coopératives locales fortement implantées sur le territoire : Savoisienne Habitat, Isère Habitat et Rhône Saône Habitat.

Cette **synergie entre les trois structures ainsi que la stabilité dans sa gouvernance** sont autant d'atouts majeurs sur un marché très concurrentiel.

Cela permet à ORSOL d'être rapidement opérationnel sur le terrain pour mener à bien sa mission de lutte contre la spéculation immobilière. **Les premiers projets de la Région Rhône Alpes ont ainsi été lancés en 2018**. La première résidence en BRS avec ORSOL a été livrée à Villeurbanne en 2021, suivie par des ventes HLM en BRS sur la commune du Bourget du Lac et par la livraison en 2022 des 23 appartements neufs à Crolles. De nombreux autres projets sont en cours de réalisation, de commercialisation et en conception...

Les projets actuels et futurs de notre OFS



LES OPÉRATIONS LANCÉES

- 1 **Mazet à Villeurbanne:**
13 logements
- 2 **Soliza à Crolles:**
23 logements
- 3 **Cosmopolis à Villeurbanne la Soie:**
41 logements
- 4 **Aiguettes au Bourget du Lac:**
41 logements

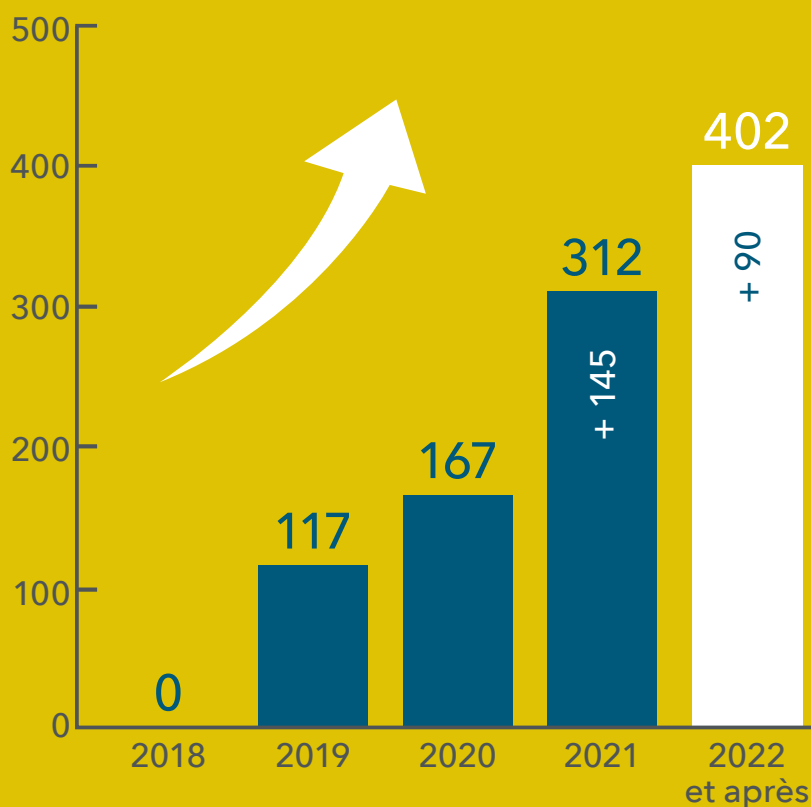
LES OPÉRATIONS LANCÉES EN 2021

- 1 **L'Écolière à Saint-Jeoire-Prieuré:**
8 logements
- 2 **On the Rock à Montchavin Les Coches à La Plagne:**
6 logements
- 3 **Carré Mozart à Saint-Priest:**
16 logements
- 4 **Bissy à Chambéry:**
24 logements
- 5 **Saint Didier au Mont d'Or:**
20 logements

LES OPÉRATIONS À LANCER EN 2022 ET APRÈS

- 1 **Bois et Rêve'S à Grenoble:**
27 logements
- 2 **Casa Giovanna à Challes les Eaux:**
14 logements
- 3 **Caluire et Cuire:**
8 logements

NOMBRE DE LOGEMENTS AGRÉÉS PAR L'OFS ORSOL





3

BRS

Isère Habitat
et Orsol vous
en parlent



&



vous parlent du **Bail Réel Solidaire**



UNE AUTRE IDÉE DE LA PROPRIÉTÉ !

LE BRS *Comment ça marche ?*



L'accès durable à la propriété pour Tous!



LES AVANTAGES *pour l'acquéreur*

- **Prix d'acquisition réduit :**
 - **Déduction de la charge foncière** (15 à 30% selon les secteurs)
 - **Respect des plafonds de prix de vente**
- **Possibilité d'abattement de la taxe foncière** sur la propriété bâtie si la collectivité le souhaite
- **Plus-value encadrée**, constituant une sécurisation sur la revente du logement
- Eligibilité au **Prêt à Taux Zéro**
- **3 garanties de l'accession sociale** (revente, rachat, relogement)

LES OBLIGATIONS *pour l'acquéreur*

- **Respect des plafonds de revenus (PSLA)**
- **Occupation en résidence principale** tout au long de la détention du logement
- **Acquittement d'une faible redevance** liée au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion induit
- **Respect des règles de revente :**
 - Respect des plafonds de revenu (PSLA) pour le nouvel acquéreur
 - Respect des règles d'encadrement du prix de vente et plafonds de prix PSLA

LES INTÉRÊTS *pour les collectivités*

- **Création d'une offre de logement** destinée aux propriétaires occupants
- **Diversification de l'offre immobilière** par l'encadrement des prix de vente
- **Création d'un parcours résidentiel**
- **Aucune contrainte** légale sur la fiscalité communale
- Parc résidentiel **anti-spéculatif à très long terme.**
- Logements en BRS **comptabilisés au titre de la loi SRU**



4

Programme
Soliza



Soliza

Crolles (38)



SOLIZA

ÉCOQUARTIER CROLLES

« Au cœur d'un quartier
plein d'ambitions »

2

RÉSIDENCES

de 12 et 11 appartements

Vous faire découvrir une nouvelle manière de penser la ville et votre habitation ? C'est le défi de Soliza, notre programme au cœur de l'innovant Quartier Durable de Crolles.

Blotti au pied du massif de la Chartreuse, l'écoquartier du Parc mélange avec ingéniosité, excellence environnementale, qualité du cadre de vie et accessibilité. Sa situation à moins de 10 min à pied du centre-ville, ses 10 ha de parc composés d'aires de jeux et de détente, ses espaces boisés et ses jardins partagés en font le lieu de vie de toutes les envies.



SOLIZA

CROLLES, 38

Du 2 au 5 pièces, les appartements bénéficient d'une exposition majoritairement sud permettant de profiter d'un apport de lumière naturelle et d'une superbe vue sur la chaîne de Belledonne. **Balcon, terrasse ou jardin privatif** : les surfaces extérieures généreuses se dévoilent comme de véritables prolongements des pièces de vie.

Habiter Soliza, c'est opter pour un équilibre parfait entre confort personnel et engagement environnemental mais aussi entre **intimité et partage**.

LIBÉRER LA PROPRIÉTÉ C'EST VOUS PERMETTRE DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE EN PAYANT JUSQU'À 30% MOINS CHER.

Le dispositif Bail Réel Solidaire (BRS) rend désormais la propriété accessible au plus grand nombre en toute simplicité. Son principe : dissocier le foncier du bâti pour faire baisser durablement le prix du logement.

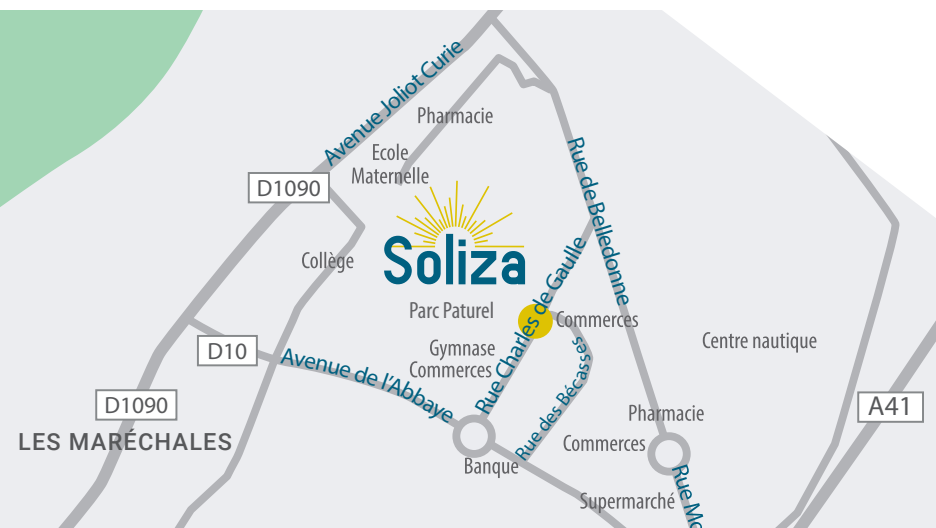


PRESTATIONS

- ▼ Volets roulants aluminium
- ▼ Terrasses, balcons et jardins privatifs
- ▼ Performances supérieures de 30 % à la RT 2012
- ▼ Dalles et murs en béton armé pour un confort acoustique maximal
- ▼ Plancher chauffant hydraulique avec régulateur d'ambiance
- ▼ Carrelage dans la pièce de vie et parquet stratifié dans les chambres
- ▼ Cellier ou local de rangement dans chaque logement
- ▼ Places de stationnement extérieures
- ▼ Chauffage grâce aux panneaux solaires et au gaz collectif

« À l'image du parc habité, nous avons voulu créer un concept architectural de « Cabanes perchées dans les arbres ». Cette logique vient conforter la recherche d'intégration paysagère du quartier durable, en résonance avec l'écoquartier. Confort, intimité et environnement, tels sont les mots-clés de ce projet Soliza autour duquel nous souhaitons ajouter des espaces collectifs pour que chaque habitant puisse profiter d'un bien-être intérieur comme extérieur. »

Aktis – Architecture Urbanisme & Paysage
Laurent GAILLARD - Architecte



En co-promotion :



isère
habitat

Notre résidence en chiffres

- Inauguration
Mars 2022
- Démarrage
des travaux
Juillet 2020
- Achat du
terrain
17/06/2020
- Signature du
BRS opérateur
17/06/2020
- Lancement
commercial
Novembre 2019
- Obtention
du permis de
construire
Juillet 2019



Prix moyen au m² : 2,687 € / m² SHAB TVA à 5,5%

Redevance moyenne : 1,20 € / m² SU

RESSOURCES (R) DES ACQUÉREURS DE LA RÉSIDENCE SOLIZA*

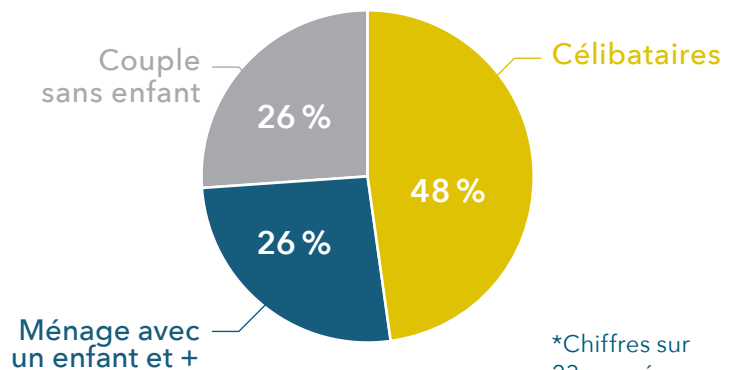
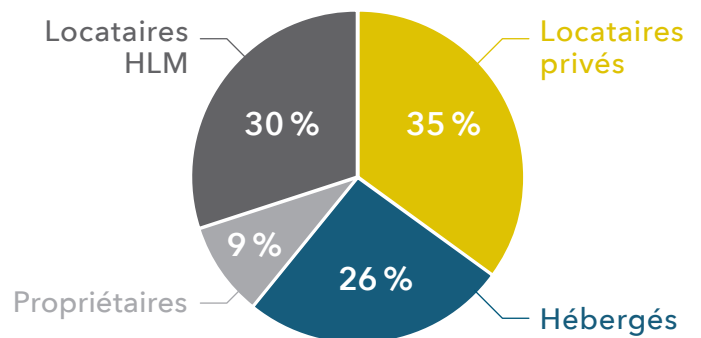
R < PSLA 100%

R < PLUS 87%

R < 65% du PSLA 52%

Les ressources des acquéreurs en % du plafond PSLA : 62%

ORIGINES DES ACQUÉREURS*




*Chiffres sur 23 acquéreurs



5

Un nouveau
mode d'accès
à la propriété



AUJOURD'HUI
il voudrait
acheter
comme
ses parents
... IMPOSSIBLE ?

VOUS PERMETTRE DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE EN PAYANT

JUSQU'À 30 % MOINS CHER



> NOTRE RÉPONSE : LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

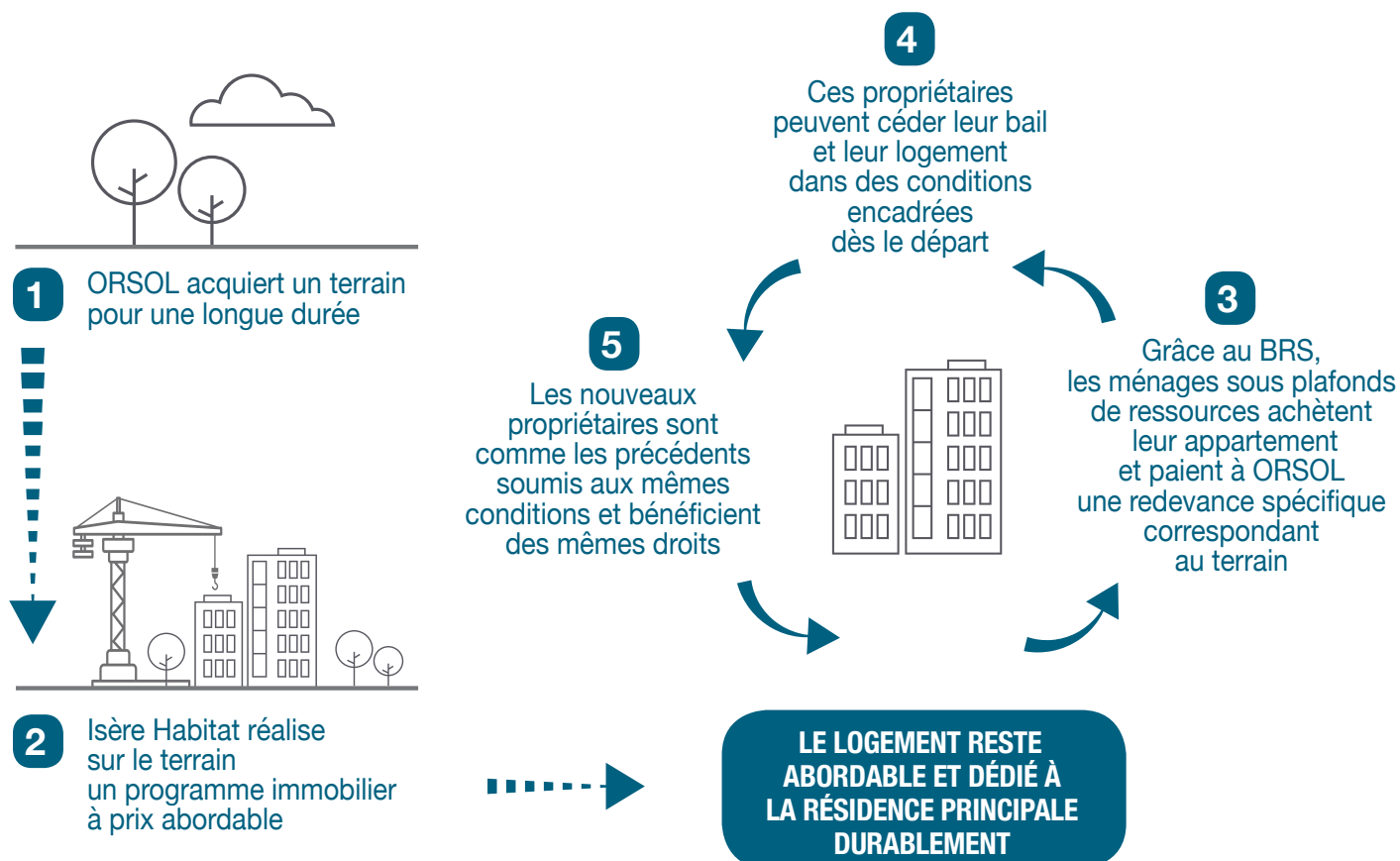
L'idée est simple : vous achetez votre logement sans avoir à financer le terrain. Vous êtes propriétaire et devez vous acquitter d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion de l'organisme foncier solidaire ORSOL.

Le bail réel solidaire (BRS) rend désormais la propriété accessible au plus grand nombre.

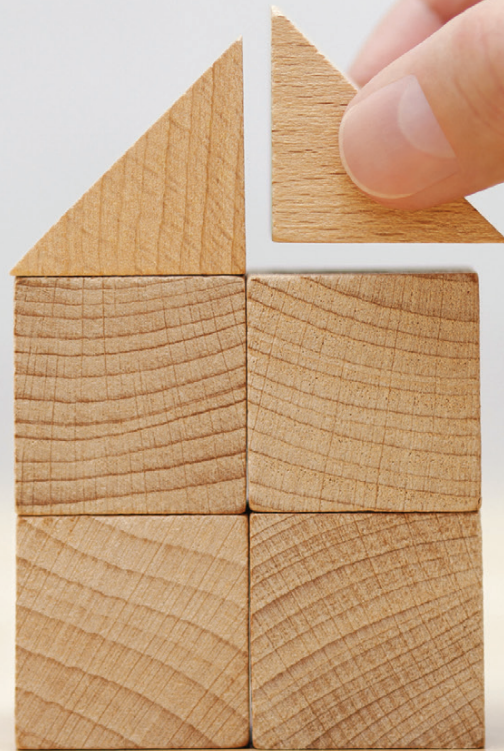
Le principe : dissocier le foncier du bâti pour faire baisser durablement le prix du logement.

> COMMENT C'EST POSSIBLE ?

ORSOL : Organisme Régional SOLidaire



LA CAUSE :
la spéculation
galopante
SUR LES
TERRAINS



UN SYSTÈME ÉQUITABLE ET DURABLE

> CONCRÈTEMENT COMMENT ÇA MARCHE ?

- > Achetez à prix modéré jusqu'à 30 % moins cher
- > Profitez à 100 % de la propriété
- > Revendez avec une plus value encadrée ou transmettez votre logement à vos enfants

« Les nouveaux propriétaires d'aujourd'hui ne seront pas les spéculateurs de demain »

Pour agir durablement contre la spéculation, ce dispositif prévoit des mesures inédites : les conditions de revente ou d'héritage du logement sont fixées dans l'acte notarié et se transmettent aux acquéreurs successifs.

En effet, dès l'origine, cet acte notarié prévoit que le nouvel acquéreur devra justifier de ressources inférieures au plafond du dispositif, le prix de vente ne pourra pas dépasser le prix d'achat initial réévalué selon l'IRL (Indice de Révision des Loyers), entre l'achat et la vente ainsi que le prix plafond PSLA en vigueur lors de la revente.

> QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

- > Le ménage est tenu d'occuper le logement à titre de résidence principale.
- > Les plafonds de ressources N-2* ne doivent pas être dépassés. (Ils sont calculés selon le nombre de personnes occupant le logement et la zone géographique).

Plafonds de ressources

Les données ci-dessous sont en vigueur au 1er Janvier 2022, sur la base du revenu fiscal de référence n-2 euros. Ces revenus sont appréciés soit au moment de la signature du contrat de réservation, soit au moment du contrat de location accession, s'il n'y a pas de contrat de réservation. Cette appréciation se fait sur la base de l'avis d'imposition fourni par l'acquéreur et joint au contrat.

Nb de personnes destinés à occuper le logement

1
2
3
4
5 et plus

Zone B et C

25 318 €
33 761 €
39 052 €
43 273 €
47 482 €

Zone B = Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants.
Zone C = Reste du territoire

* Revenu fiscal de référence N-2

**Pas de compromis
sur la qualité
de votre appartement :**
C'EST LE PREMIER
DE NOS ENGAGEMENTS



ACHETER AVEC UN BAIL RÉEL SOLIDAIRE, C'EST PROFITER DE TOUS LES BONS CÔTÉS DE LA PROPRIÉTÉ À UN PRIX À NOUVEAU ACCESSIBLE

> UN CONFORT DE HAUT NIVEAU

Choisir le neuf pour habiter, c'est profiter des normes de qualité, d'isolation thermique et phoniques en vigueur.

La qualité est au rendez-vous de la construction jusqu'aux finitions pour vous livrer un logement pérenne.



> UN FINANCEMENT SEREIN

Lorsque vous achetez via le Bail Réel Solidaire, vous ne financez que la partie bâtie du logement, ce qui représente 15 à 30 % d'économie en fonction du secteur.

En plus, vous cumulez les avantages : **prix de vente encadré, TVA à taux réduit, financement par le Prêt à Taux Zéro*** dans le neuf et des **garanties de rachat*, de revente* et de relogement***.

*Sous conditions de ressources

> CUMULEZ LES AVANTAGES



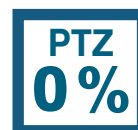
PRIX DE VENTE
ENCADRÉ

+



TVA À TAUX
RÉDUIT

+



FINANCEMENT
PAR LE PRÊT
À TAUX ZÉRO



isère
habitat



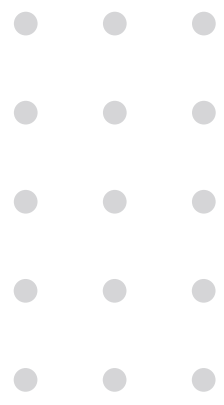
ORSOL

Propriétaire

grâce au

BRS

Bail Réel Solidaire



La problématique actuelle

« On voudrait acheter ici mais les prix sont trop élevés ! »

Une solution simple

B_{ail}
R_{éel}
S_{olidaire}

/ La définition /

Vous achetez votre logement sans avoir à financer le terrain.

Vous êtes propriétaire et devez vous acquitter d'une modique redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion de l'Organisme Foncier Solidaire ORSOL.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) rend désormais la propriété accessible au plus grand nombre.

/ Le principe / Dissocier le foncier du bâti pour faire baisser durablement le prix du logement.

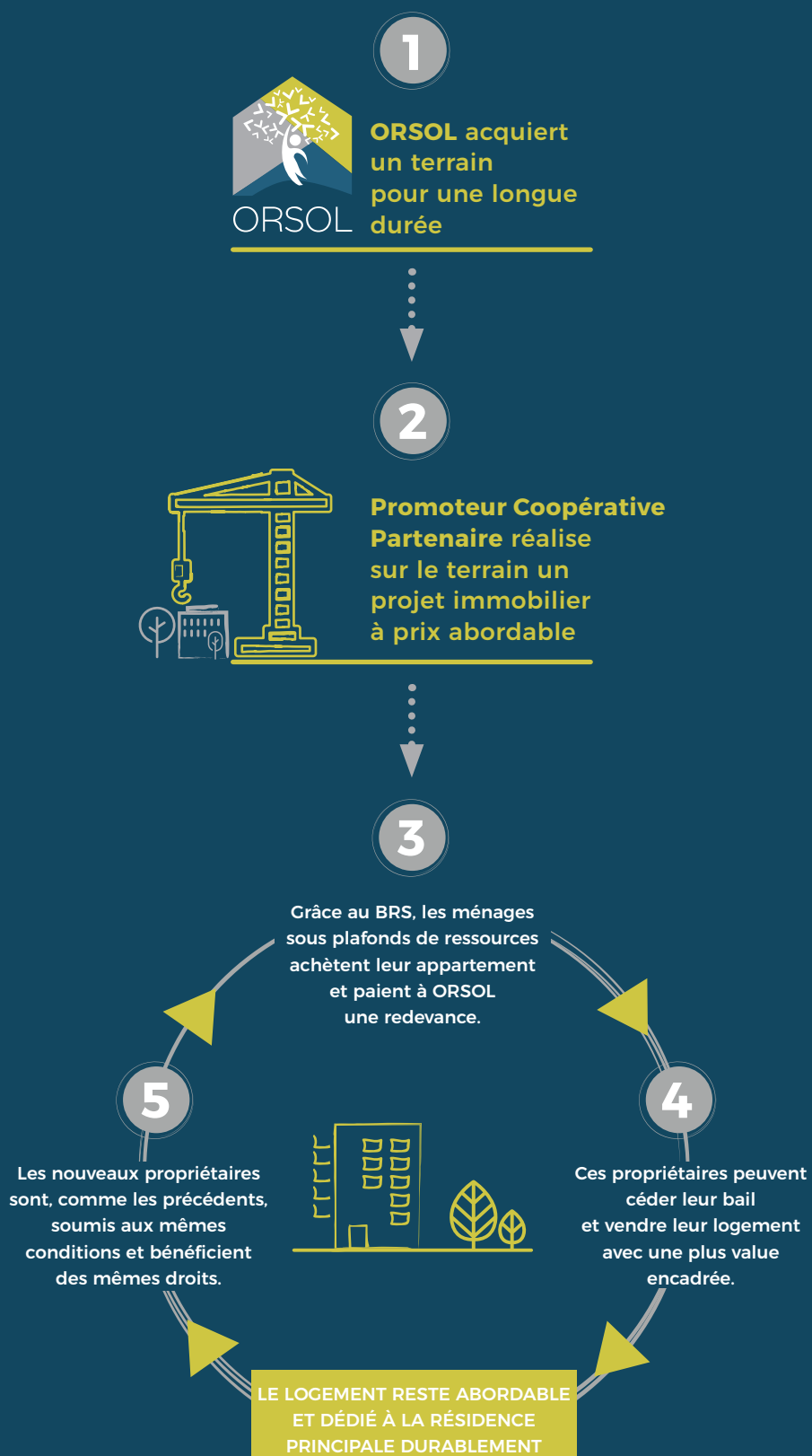


Un mécanisme bien rodé

/ Le fonctionnement /

BRS

Bail Réel Solidaire



« Heureux propriétaires d'un bel appartement dans notre quartier préféré, merci le BRS ! »

Des avantages décisifs

- **Prix de vente encadré**, constituant une sécurisation pour la revente du logement
- **Eligibilité au Prêt à Taux Zéro** sous conditions
- **Les 3 garanties de l'accession sociale** (revente, rachat, relogement)
- **Prix d'acquisition réduit**
/ Déduction de la charge foncière (15 à 30% selon les secteurs)
/ Respect des plafonds de prix de vente
- **Possibilité d'abattement de la taxe foncière** sur la propriété bâtie si la collectivité le souhaite

« Peut-on en bénéficier ? »

Les plafonds de ressources

Les données ci-dessous sont en vigueur au 1^{er} janvier 2022, sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros. Cette appréciation se fait sur la base de l'avis de l'imposition fourni par l'acquéreur et joint au contrat de réservation.

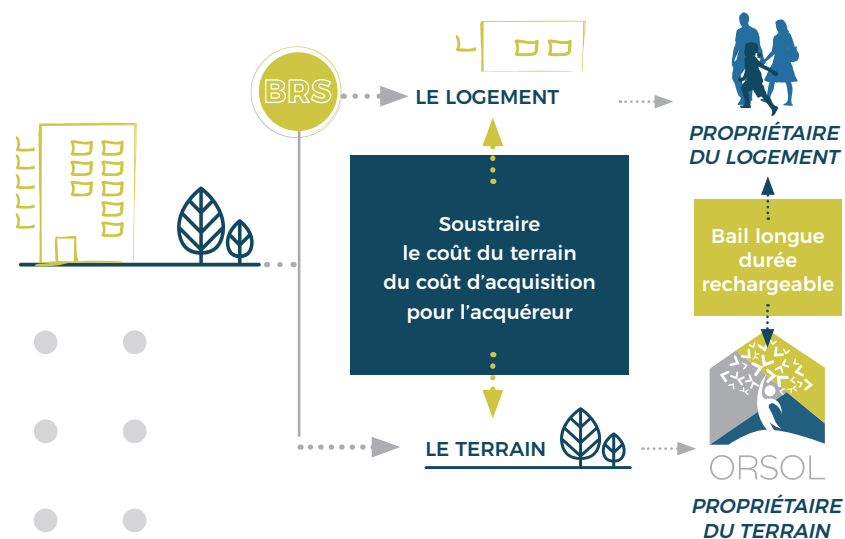
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
1	33 400	25 318
2	46 759	33 761
3	53 440	39 052
4	60 788	43 273
5 et +	69 340	47 482

Des obligations sensées

- **Respect des plafonds de revenus** au moment de l'achat
- **Occupation en résidence principale** tout au long de la possession du logement
- **Acquittement d'une faible redevance** liée au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion induits
- **Respect des règles de revente**
 - / Respect des plafonds de revenus pour le nouvel acquéreur
 - / Respect des règles d'encadrement du prix vente

« Construisons mieux, vivons heureux »

/ La dissociation du terrain /





Seul un Organisme Foncier Solidaire peut conclure un Bail Réel Solidaire : L'OFS met les terrains à disposition sous forme de baux de longue durée, veille à la préservation des prix abordables tout en assurant le suivi des immeubles et des habitants. Enfin, il assure le suivi social des ménages propriétaires, sécurise la vie des copropriétés en pouvant se porter acquéreur des logements. Structure à but non lucratif, l'OFS est agréée par le Préfet de Région qui contrôle l'activité, la gestion de l'OFS et la pérennité des baux.

ORSOL a été agréé le 22 octobre 2018.



isère
habitat
notre métier, vous accompagner



Parc Sud Galaxie
4 rue de l'Octant 38130 Echirolles

Tél. 04 38 12 46 11
isere-habitat.fr

GRILLE D'ENTRETIEN

Collectivités/Entreprises	Poste	Contact	Entretien	Format	Questions
Isère Habitat (OFS ORSOL)	Directeur Général	Raphaël TAILLOT	06/04 /22	Entretien en présentiel	<p>Parlez moi de la première opération livrée en BRS en Isère ?</p> <p>Quels sont les membres d'ORSOL ?</p> <p>Pouvez vous me communiquer le bilan de l'opération Soliza ?</p>
OFS de la métropole Lilloise	Responsable du Service Habitat de Lille	Jean-Baptiste Debrandt	01/04 /22	Conférence visio	<p>Quelles sont les missions d'un OFS ?</p> <p>Quels sont les objectifs de l'OFSML ?</p> <p>Quels sont les membres de l'OFSML ?</p> <p>Quels sont les enjeux en terme d'habitat à Lille ?</p> <p>Quels sont les outils dont disposent les collectivités pour maîtriser la mixité sociale ?</p> <p>Qui a initié l'OFS de la métropole de Lille ?</p> <p>Combien d'opérations avez vous en BRS ?</p> <p>Combien de logements cela représente il ?</p> <p>Où se situent vos</p>

					<p>opérations ?</p> <p>Quartier attractif ?</p> <p>Prévoyez-vous la construction d'opérations dans des quartiers plus contrastés ?</p> <p>Quelles sont les solutions proposées aux ménages les plus modestes pour accéder au parcours résidentiel ?</p> <p>Est ce que ce modèle est durable ?</p>
<p>OFS de la Foncière Solidaire de Lyon</p>	<p>Directrice Générale</p>	<p>Barbara Belle</p>	<p>25/04/2022</p>	<p>Conférence visio</p>	<p>Quelles sont les missions d'un OFS ?</p> <p>Quels sont les objectifs de la Foncière Solidaire ?</p> <p>Quels sont les membres de Foncière Solidaire ?</p> <p>Quels sont les enjeux en terme d'habitat à Lyon?</p> <p>Quels sont les outils dont disposent les collectivités pour maîtriser la mixité sociale ?</p> <p>Qui a initié l'OFS de la métropole de Lyon ?</p> <p>Combien d'opérations avez vous en BRS ?</p> <p>Combien de logements cela</p>

					<p>représente il ?</p> <p>Où se situent vos opérations ?</p> <p>Quartier attractif ?</p> <p>Prévoyez-vous la construction d'opérations dans des quartiers plus contrastés ?</p> <p>Quelles sont les solutions proposées aux ménages les plus modestes pour accéder au parcours résidentiel ?</p> <p>Est ce que ce modèle est durable ? "</p>
Commune de Saint Ismier	4ème adjoint au maire chargé des finances	François Olleon	30/03 /22	Entretien en présentiel	<p>Quels sont les différents outils politiques dont bénéficient les communes pour faire de la mixité sociale ?</p> <p>Est ce que une commune peut créer un OFS ? OK</p> <p>Quel est l'intérêt pour les communes de faire du BRS ?</p> <p>Quels sont les enjeux en matière d'habitat sur Saint Ismier ?</p> <p>Quels sont les raisons pour lesquelles vous tendez à faire de la mixité sociale ?</p>

					Qu'est ce qu'une commune carencée ?
OFS de la métropole grenobloise	Directeur du Foncier et de l'Habitat	François Mollard	-	<p>N'est jamais revenu vers moi, malgré un premier échange avec des questions transmises à son assistante</p> <p>revenu vers moi, malgré un premier échange avec des questions transmises à son assistante</p>	<p>Quel est l'objectif de l'OFS de la métropole Grenobloise ? (Par exemple pour l'OFS de la métropole Lilloise le but était le retour des familles au sein de la commune de Lille)</p> <p>- Avez-vous le monopole des opérations en BRS sur le sol de la métropole grenobloise ? ou est ce que les autres OFS peuvent se positionner sur les mêmes fonciers ? (par exemple des terrains attractifs comme à Meylan PLM)</p> <p>- Quels sont les enjeux en matière d'habitat sur le territoire de la métropole grenobloise ?</p> <p>- Pensez vous que le dispositif d'accession en BRS peut répondre au besoin de mixité sociale ?</p> <p>- Pensez vous que le</p>

					<p>BRS est un outil intéressant pour les communes carencées afin qu'elles puissent répondre au quota imposé par la loi SRU et la DDT ?</p> <p>- Quels sont les leviers dont vous disposez pour acquérir du foncier ? Comment arrivez-vous à vous positionner face aux offres des promoteurs sur des terrains ?</p>
<p>Association un Toit pour Tous</p>	<p>Président de l'Observatoire de l'Hébergement et du Logement</p>	<p>René Bellain</p>	<p>-</p>	<p>N'est jamais revenu vers moi, malgré un premier échange avec des questions transmises à son assistante</p>	<p>Quelles sont vos missions ?</p> <p>Qu'est ce que le logement d'urgence ?</p> <p>Qu'est ce que la mixité sociale ?</p> <p>Où logent les personnes qui n'ont pas accès à un logement ?</p> <p>Connaissez vous le bail réel solidaire ?</p> <p>Que pensez vous des aides de l'Etat dans l'accès au logement ?</p> <p>Qu'est ce qu'un logement décent ?</p> <p>Comment se loger quand on est étranger ?</p>

Commune de Crolles	Assistante du Maire	Nicolas Dumas	-	-	Ne m'a pas répondu malgré mes sollicitations
Commune de Seyssinet Pariset	1ère Adjointe - en charge de la participation citoyenne et de la proximité	Clémence Aubert	-	En attente de planification	Retour trop tardif, à voir pour amener ses réponses lors de la soutenance
Communauté de Communes du Greséivaudan	Président	Henri Baile	-	En attente de planification	Retour trop tardif, à voir pour amener ses réponses lors de la soutenance
Caisse d'Epargne	Conseillère bancaire	Anne Laure de La Rochette	-	En attente de planification	<p>Vos clients achètent ils plutôt du neuf ou de l'ancien ?</p> <p>Quels sont les aides bancaires dont bénéficient l'acquéreur dans le neuf ?</p> <p>Comment se porte le marché des crédits immobiliers actuellement ?</p> <p>Quels sont les profils de vos clients ?</p> <p>Quels sont les revenus de vos clients ?</p>

Bibliographie et sources

Audrey Golluccio (HABICOOP). (2011, 1 février). *Coopératives d'habitation à l'étranger*.

Socioeco

https://base.socioeco.org/docs/_img_pdf_fiche_clt.pdf

Jean-Noël Escudié. (2016, 16 septembre). *Logement / Social - Un décret précise les modalités de fonctionnement des organismes de foncier solidaire*. Banque des Territoires.

<https://www.banquedesterritoires.fr/un-decret-precise-les-modalites-de-fonctionnement-des-organismes-de-foncier-solidaire#:~:text=Le%20d%C3%A9cret%20du%2012%20septembre,%C3%A9quipements%20collectifs%20%C3%A0%20moins%20co%C3%BBt>.

Imed Robbana. (2021, 12 mars). *OFS : outil majeur au service de la mixité sociale et de l'urgence climatique*. New Tank Cities.

<https://cities.newstank.fr/article/view/211136/ofs-outil-majeur-service-mixite-sociale-urgence-climatique-imed-robbana-col.html>

Fondation Concorde. (2013, 1 septembre). *Répondre à la crise du logement : Pour une politique au service de la croissance, de l'emploi et de l'équité*. Fondation Concorde

<https://fondationconcorde.com/wp-content/uploads/2013/09/2013.09.09-Fiche-interm%C3%A9diaire-logement-2.pdf>

Isabelle Roudil. (2017, 6 mars). *Comment mieux répondre aux besoins en logements dans les territoires ?* Lecese

https://www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Avis/2017/2017_06_logement_territoires.pdf

Le Ministère Des Solidarités Et De La Santé. (2021, 1 juin). *LES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE ET LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE*. Cohesion Territoires

https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-07/faq_ofs_brs.pdf

ID CiTé. (2017, 23 février). *Doc - Le logement social face au défi de l'accès des publics modestes et défavorisés (Cour des Comptes)*. ID CiTé.

https://www.idcite.com/Doc-Le-logement-social-face-au-defi-de-l-acces-des-publics-modestes-et-defavorises-Cour-des-Comptes_a24366.html

USH, Direction De La Communication. (2020). *POUR ÊTRE UTILES ENSEMBLE : Les propositions du Mouvement Hlm pour une relance juste et durable*. Union Habitat.

https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2020-09/rapport_pour_etre_utiles_ensemble.pdf

Bernard Vorms. (2020, 28 février). *Les métamorphoses de la dissociation foncière : du BRILO au bail réel libre*. Politique du logement.

https://politiquedulogement.com/2020/02/les-metamorphoses-de-la-dissociation-fonciere-du-brilo-au-bail-reel-libre/#xd_co_f=YjZjM2VmOTMtODE5MS00YzMzLWFhZWUtZWYyZWQxMTE2MWUx~

Textes de référence

- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès pour le logement et un urbanisme rénové (Alur), article 164 / article L. 329-1 du code de l'urbanisme et décrets du 12 septembre 2016 et 10 mai 2017/ articles R. 329-1 à R. 329-17 du code de l'urbanisme
- Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), article 55 f BRS
- Ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016/articles L. 255-1 à L. 255-19 du code de la construction et de l'habitation
- Loi n°2015 -990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques et décret du 10 mai 2017/ articles R. 255-1 à R. 255-9 du code de l'urbanisme
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), article 12/ articles L. 255-3
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), art. 55
- Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, titre II
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), art. 130
- Code de la construction et de l'habitation : art. L. 302-5 à L. 302-9-2

- Instruction 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L. 302-5 du CCH à l'issue du bilan de la quatrième période triennale 2011-2013

- Instruction du 23 juin 2020 relative aux conditions de réalisation du bilan triennal et de la procédure de constat de carence au titre de la période 2017-2019