

Jusqu'où ira le succès du bail réel solidaire ?

CLAIRE PHILIPPE



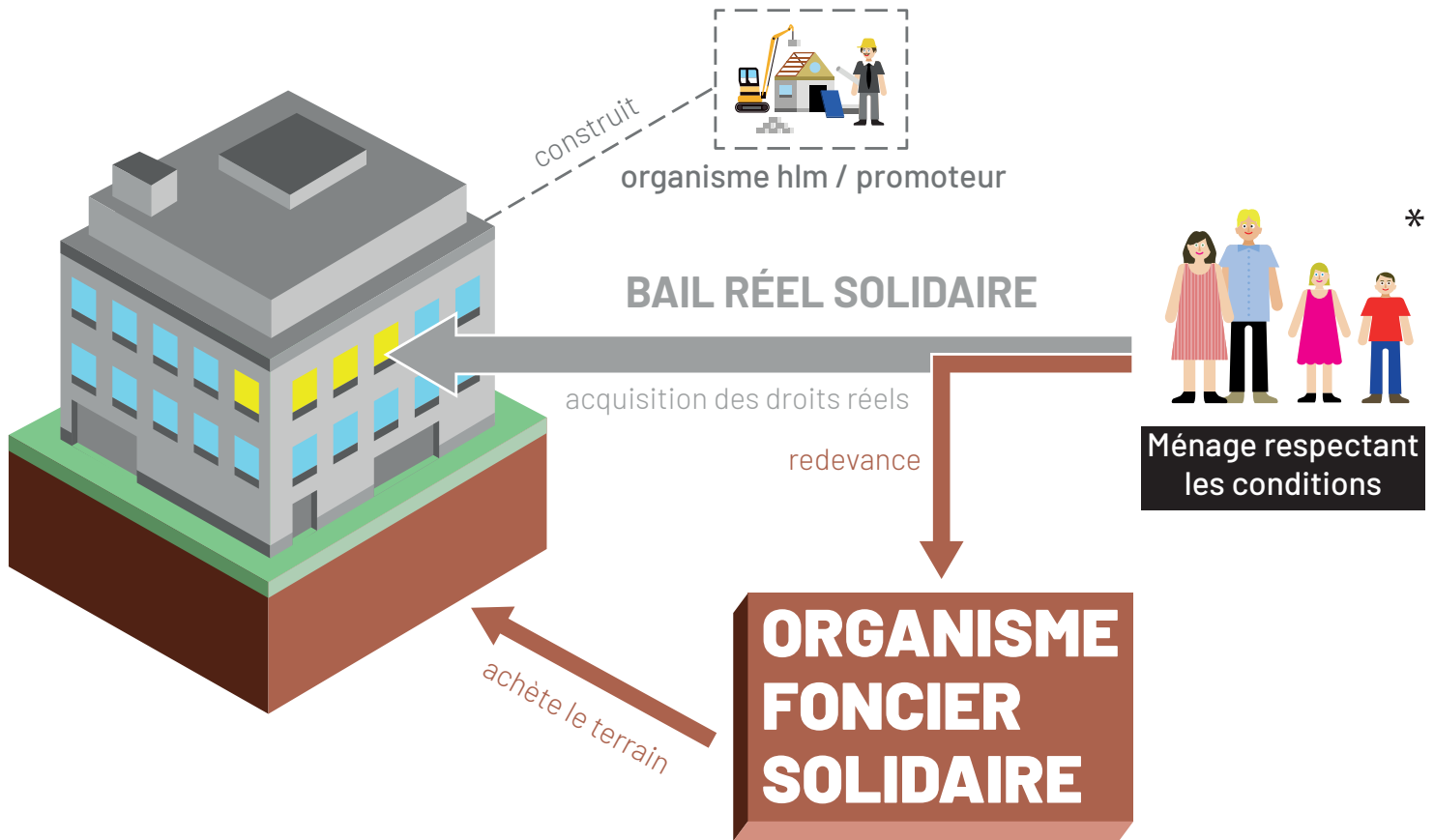
© Claire Philippe.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) vient de fêter ses dix ans. Elle poursuivait notamment l'objectif de réguler les marchés immobiliers, favoriser l'accès au logement pour tous et développer l'innovation. Elle a donné naissance au dispositif organisme foncier solidaire (OFS) / bail réel solidaire (BRS) favorisant l'accession aidée à la propriété, qui se taille une place dans le monde de l'habitat et de l'aménagement.

En finir avec la spéculation

La crise du logement n'en finit pas de s'intensifier dans les zones tendues. Raréfaction du foncier, tension extrême du marché locatif, concurrence de la location de meublés touristiques, envolée des prix de l'accession à la propriété... Devenir propriétaire y est de plus en plus complexe pour les ménages aux revenus modestes ou intermédiaires.

Le sujet n'est pas nouveau et nombre de dispositifs soutenus par les pouvoirs publics se succèdent depuis près de cinquante ans. Distribution de prêts à l'accession à la propriété (PAP) dans les années 1980, création du Fonds de Garantie de l'accession sociale à la propriété (FGAS), du prêt à taux zéro dans les années 1990, création du Pass-Foncier et prêt social location-accession la décennie suivante... À chaque fois, si ces dispositifs ont facilité l'accession à la propriété possible, ils n'ont pas contenu la spéculation immobilière.



* | Les acquéreurs peuvent céder leur bail sous contrôle de l'OFS.

Le binôme OFS/ BRS permet à la fois de proposer une accession à un prix inférieur à celui du marché et de garantir l'investissement public de façon pérenne. Ce modèle est inspiré de celui des *community land trusts* créés aux États-Unis à la fin des années 1960 par des communautés afro-américaines, pour leur permettre de détenir des hectares en « fiducie¹ » afin de se loger, d'exploiter les terres et de les transmettre sans spéculation. Il s'est d'abord diffusé au Royaume-Uni, en Belgique, avant d'être adapté en France.

1 | Acte par lequel une personne morale ou physique transfère la gestion d'un patrimoine à un tiers de manière provisoire. Dans le cas d'une fiducie foncière communautaire, une société à but non lucratif détient les terres au nom d'une communauté. Ces terres sont louées sur une durée très longue à des propriétaires d'immeubles résidentiels ou commerciaux qui construisent et font usage de ces terres.

L'OFS, structure à but non lucratif agréée par le préfet, est la pierre angulaire du dispositif. À fin 2022, ils étaient 138 agréés à l'échelle nationale, dont 21 en Nouvelle-Aquitaine, principalement des organismes HLM mais aussi un EPFL², des sociétés coopératives et une association.

Le BRS est le contrat qui lie le ménage acquéreur à l'OFS, dont le principe est la dissociation du foncier et du bâti : le ménage respectant certaines conditions (plafonds de ressources, occupation à titre de résidence principale) acquiert le bâti et reste locataire du foncier, en versant une redevance à l'OFS. Ainsi, en Gironde, le prix de vente des logements est inférieur de 15 à 30 % à ceux du marché libre.

2 | Établissement public foncier local.

Sécuriser les parcours de vie en changeant le rapport à la propriété

C'est une petite révolution que ce changement de rapport à la propriété foncière en France. Pour Stéphane Callégaro, directeur général d'Axanis³, « elle s'inscrit dans un mouvement global d'évolution des comportements d'achat », citant l'évolution de la propriété automobile (certificat d'immatriculation avec plusieurs noms, leasing) et ajoutant que « pour le logement, on est dans cette période de transition par rapport à l'imaginaire de la propriété ». Ce nouveau rapport à la propriété pose encore des questions philosophiques et sémantiques : les ménages acquéreurs sont-ils des « super-locataires » ou des « sous-propriétaires » ? Peut-on parler d'une « post-propriété » ?, interroge le

3 | Axanis, coopérative immobilière, filiale d'Aquitanis.

chercheur Vincent Le Rouzic. Il n'en reste pas moins que ce binôme OFS / BRS offre la possibilité à des ménages pour qui ce n'était plus une option, de construire leur parcours résidentiel et plus largement de sécuriser leur parcours de vie dans un contexte très incertain. Ils peuvent ainsi disposer d'un capital pour évoluer dans leurs choix de vie et d'habiter, transmettre un patrimoine, hypothéquer... sans pour autant contribuer à la spéculation immobilière.

Ce changement d'optique suppose un effort de pédagogie auprès des élus, des futurs acquéreurs puis des propriétaires de ces logements : le mécanisme est nouveau et complexe à appréhender, le choix des mots employés est important. D'ailleurs, les acteurs font aujourd'hui évoluer leur présentation du BRS, en insistant davantage sur la propriété de droits réels plutôt que sur la dissociation entre foncier et bâti qui peut générer des frustrations sur l'absence de pleine propriété. Cet effort vise aussi les syndicats de copropriété, notaires ou agents immobiliers, concernés par la gestion ou la revente de ces logements : l'ensemble de la filière doit continuer à s'adapter.

Coopérer pour constituer un parc d'accession aidée à la propriété localement

Si le mécanisme introduit par la loi ALUR est vertueux pour les acquéreurs,

les acteurs locaux cherchent aussi à construire un système exigeant. Si les organismes fonciers solidaires se multiplient, l'exemple de COO SOL, l'OFS de Bordeaux Métropole, agréé en novembre 2020 et né « d'un processus de coopération entre quatre acteurs majeurs du logement social du territoire et Bordeaux Métropole¹ »,

« C'est une petite révolution que ce changement de rapport à la propriété foncière en France. »

illustre la volonté des acteurs locaux de « faire commun » : COO SOL associant la collectivité locale et les principaux opérateurs du secteur (Aquitanis, Axanis, Mésolia, le Toit girondin), a pour mission première d'acquiescer le foncier et d'y garantir la production de logements abordables de façon pérenne. La coopération des acteurs au sein de la SCIC² permet de fixer un cadre de travail partagé, d'éviter les concurrences entre acteurs pour l'accès au foncier et de rester agile. En témoigne l'intégration de la coopérative par un nouvel organisme HLM fin 2023 (Domofrance). Les partenaires historiques du logement (Banque des territoires, action logement) contribuent aussi au développement de cet écosystème, grâce à des prêts de long terme minorant ainsi la redevance foncière pour les accédants.

Cette dynamique motivée par la volonté de partager une vision du territoire conduit à s'engager dans « un effort commun de longue haleine » souligne Irène Sabarots, DGA d'Aquitanis, membre de COO SOL, et d'ajouter : « Sanctuariser des poches de logements accessibles ad vitam est l'objectif. » À moyen et long termes, elles contribueront, en faisant masse, à la régulation des prix de l'immobilier. À l'échelle régionale, la DREAL Nouvelle-Aquitaine estime que le parc de logements en BRS pourra représenter 2 000 logements en 2025, contre 397 à fin 2022.

Contribuer à la transition des modèles

Dans un contexte des pratiques de l'aménagement de plus en plus contraint, la mise en œuvre du dispositif OFS/BRS fait l'effet d'un vent nouveau qui pousse certains à aller plus loin : le foncier est une ressource à préserver dans l'intérêt de tous et non plus un bien convoité à des fins d'enrichissement individuel. Ainsi, Rennes Métropole prévoit désormais de ne céder aux promoteurs que l'exploitation des fonciers maîtrisés via le bail à construction, le sol restant à la collectivité. De la sobriété foncière à celle de la propriété serions-nous en train de construire une nouvelle étape de notre transition collective ? _

1 | Document de présentation COO SOL.

2 | COO SOL est constitué en SCIC, société coopérative d'intérêt collectif.