

10.07.2019

Contribution des Coop'HLM à la mission de M. Jean-Luc Lagleize

Les Coop'HLM

Associant les valeurs de l'économie sociale et solidaire, par leur statut coopératif, et les missions d'intérêt général du logement social, par leur appartenance au Mouvement Hlm, les Coop'HLM sont des acteurs atypiques.

Au nombre de 165, avec des gouvernances variées mais toujours ancrées dans les territoires, elles facilitent les parcours résidentiels en proposant des logements neufs, en accession sociale et en locatif social, pour les personnes qui respectent des critères de revenus. Depuis plus d'un siècle, ce sont 500 000 familles qui ont été accompagnées dans toute la France par les Coop'HLM dans leur parcours de vie. Elles produisent chaque année environ 8 000 logements neufs, dont 80% en accession sociale à la propriété.

Chargées d'une mission d'intérêt général, les Coop'HLM s'inscrivent dans les valeurs de l'économie sociale : la gouvernance est démocratique et ouverte et offre une place aux coopérateurs accédants à la propriété ou locataires ; les bénéfices réalisés sont intégralement réinvestis et permettent de produire plus de logements ; les réserves sont impartageables.

L'activité des Coop'HLM en accession est ainsi strictement encadrée et se distingue de ce que certains opérateurs désignent par « accession abordable » ou « accession maîtrisée » :

- Leur clientèle doit respecter des plafonds de revenus qui sont proches de ceux du logement locatif social, garantissant une cible sociale et une occupation à titre de résidence principale ;
- Les prix des logements sont plafonnés au m² ;
- Les contrats de vente comportent des clauses de « sécurisation » : garanties de rachat à prix convenu d'avance et de relogement sur 15 ans, protection contre toute décote du prix à la revente sur 10 ans.

En 2018, plus d'un coopérateur sur deux a bénéficié d'un dispositif d'accès à la propriété avec une TVA à taux réduit (PSLA, Anru/QPV, BRS).

Les Coop'HLM et la question foncière

Face à l'envolée des prix fonciers et immobiliers, de nombreux ménages à revenus modestes ou moyens ne parviennent pas à réaliser leur souhait d'accéder à la propriété ou dans des conditions d'endettement ou de localisation peu satisfaisantes.

Parce que c'est leur vocation, les Coop'HLM s'efforcent de trouver des réponses adaptées pour permettre à ces ménages de devenir propriétaires selon leurs souhaits et leurs besoins, avec un accompagnement renforcé, notamment au travers de la « sécurisation Hlm ».

Le foncier est la matière première de l'activité des Coop'HLM. Il est aussi une composante importante de la « fabrication » du prix de vente des logements qu'elles produisent. Sa maîtrise constitue un enjeu essentiel, encore plus important que le coût de construction.

Les objectifs sociaux de la production de logements par les Coop'HLM contraignent nécessairement le prix de sortie admissible des logements : un logement dont le montant ne pourrait pas être financé par des ménages à revenus plafonnés ne peut être produit par une coop'HLM.

Pour cette raison, les Coop'HLM sont attachées à ce que les collectivités locales fixent des « règles du jeu » transparentes sur leur territoire, en locatif social comme en accession sociale :

- Par les documents d'urbanisme, pour intégrer l'offre d'accession sociale dans la gamme des logements neufs à produire (cf. servitudes de mixité sociale par exemple)
- Par la fixation de valeurs foncières maximum de cession, notamment par les aménageurs publics

Exemple : le Grand Nancy accord une subvention aux opérateurs sociaux en accession dès lors que la charge foncière supportée dépasse une valeur de référence. Cette subvention peut atteindre 50% de la surcharge foncière, et même 70% en NPNRU

- Par la mise en place de « chartes promoteurs » dès lors qu'elles intègrent la réalité des prestations demandées

Exemple : la « convention qualité construction neuve » de Plaine Commune intègre un encadrement des ventes en VEFA au profit des bailleurs sociaux, faisant le constat que ce mode de production de logements conduisait à une hausse de 8 à 12% du prix de revient de ces opérations comparées à celles réalisées par les bailleurs sociaux en maîtrise d'ouvrage direct, et donc des loyers plus élevés. L'EPCI a donc fixé un encadrement de ces Vefa, notamment par des prix de cession plafonnés.

Les Coop'HLM et la dissociation foncier/bâti

Comme les prix immobiliers dans les communes denses sont souvent portés par le prix élevé des terrains, les Coop'HLM ont imaginé de dissocier la valeur du foncier de la valeur de la construction et ainsi réduire le prix des logements : c'est le mécanisme de dissociation foncier-bâti.

Ce mécanisme a été mis en œuvre de manière temporaire de 2010 à 2011 par Action Logement au travers du « Pass Foncier ». Plus récemment, les Coop'HLM, avec l'EPF d'Ile-de-France, ont cherché à prolonger ce mécanisme avec le « Coop Foncier ». Il s'agissait de reporter le paiement du foncier à l'échéance du remboursement du prêt bancaire mobilisé par l'acquéreur et ainsi faciliter son financement (*annexe 1*).

Aujourd'hui, les pouvoirs publics ont mis en place un nouveau dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti en vue de l'accès à la propriété dans des conditions plus avantageuses : c'est le bail réel solidaire ou « BRS ».

Le BRS est un nouveau contrat juridique créée par une ordonnance du 20 juillet 2016. Il s'agit d'un bail par lequel un acquéreur bénéficie de la jouissance d'un logement dans des conditions privilégiées, dans le neuf comme dans l'ancien :

- il bénéficie, s'il s'agit d'un logement neuf, d'une TVA au taux réduit de TVA
- le prix d'acquisition est plafonné aux plafonds de prix du PSLA
- ce même prix est réduit de la part représenté par l'achat du terrain, généralement entre 15 à 30% du prix final
- lorsque la collectivité le décide, l'acquéreur peut bénéficier d'un abattement de 30% de la taxe foncière sur la propriété bâtie

En contrepartie de ces avantages, l'acquéreur doit se conformer à certaines règles :

- il doit respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus du PSLA
- il doit occuper le logement à titre de résidence principale
- il doit s'acquitter, en plus de sa mensualité d'emprunt, d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain.

La principale novation de ce bail réside dans le fait que les conditions de revente du logement sont fixées dans le bail et sont transmissibles aux acquéreurs successifs. En effet, ce bail prévoit dès l'origine que :

- le nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de revenus du PSLA
- le prix de revente du logement respecte une formule de revente et ne peut dépasser les plafonds de prix du PSLA

La revente aura enfin pour conséquence de « recharger » le bail de sa durée initiale, qui peut aller de 18 à 99 ans, et ainsi de garantir sur le long terme l'accessibilité économique et sociale du logement.

Par ce mécanisme, on peut permettre de baisser significativement et durablement le prix de logements destinés à l'accession à la propriété et ainsi permettre à des ménages à revenus modestes ou moyens d'être propriétaire sur des territoires ou les valeurs du marché immobilier sont incompatibles avec leur capacité d'emprunt.

La mise en œuvre du BRS

Le BRS ne peut être mis en œuvre que sur des terrains ou des immeubles acquis par un organisme de foncier solidaire (OFS).

Introduite par la loi ALUR du 24 mars 2014, l'OFS est une structure à but non lucratif agréée et contrôlée par le Préfet. Son objet principal est d'acquérir des terrains ou des immeubles et de les mettre à disposition à des acquéreurs au moyen de baux de longue durée, parmi lesquels le BRS est privilégié.

Il s'agit soit d'une structure dédiée (association, fondation, coopérative aux statuts aménagées), soit, depuis la loi « ELAN » du 23 novembre 2018, d'un organisme d'Hlm ou d'une Sem de logements sociaux spécialement agréé par l'Etat à cet effet.

En vue d'une opération d'accession sociale sécurisée à la propriété, l'OFS achètera un terrain et désignera un opérateur chargé de réaliser la construction et de commercialiser les logements dans le cadre d'un BRS dont il aura défini les caractéristiques, en particulier sa durée (entre 18 et 99 ans) et la formule de revente.

L'OFS assure le quittancement de la redevance d'occupation du terrain auprès de chaque acquéreur et agréé les reventes en s'assurant du respect des clauses figurant dans le BRS. Il peut aussi accompagner les acquéreurs dans cette revente en faisant la promotion de ce mode d'occupation. Dans certains cas, il pourra être amené à racheter temporairement les logements et ainsi assumer une garantie de rachat au profit des acquéreurs.

En parallèle à cette activité principale, l'OFS peut aussi conduire d'autres activités liées à son statut de propriétaire foncier, comme donner en bail emphytéotique un terrain à un bailleur social pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

Le rôle des Coop'HLM dans le déploiement du BRS

Les Coop' Hlm sont particulièrement adaptées pour accompagner le développement d'une offre de logements en BRS.

Elles partagent l'objectif poursuivi par les OFS et le BRS : favoriser tout mécanisme qui facilite l'accès au logement des ménages à revenus modestes. De ce point de vue, la dissociation foncier/bâti est un facteur puissant de baisse du coût d'accès aux logements. Par ailleurs, le développement d'outils fonciers anti-spéculatifs est une réponse pertinente aux difficultés à réguler les marchés immobiliers.

Le rôle des Coop' Hlm est donc double :

- d'une part, elles peuvent apporter leur compétence d'opérateur spécialisé dans l'accession à la propriété en concevant des opérations de promotion à vocation sociale sur les terrains de l'OFS et

en assistant l'OFS dans ses missions liées à la gestion des BRS dans le temps, voir en participant à la gouvernance de l'OFS

- d'autre part, elles peuvent être force de proposition dans la constitution d'OFS en prenant l'initiative de présenter le « modèle » aux collectivités et acteurs locaux, ou en créant des OFS multi-partenariaux sur les territoires pertinents.

C'est la raison pour laquelle la Fédération s'est fortement impliquée, dès 2011, dans les réflexions puis la construction du dispositif OFS/BRS en lien avec d'autres acteurs (ville de Lille...) et les parlementaires, apportant son regard d'opérateur. Dès la publication des derniers textes, la Fédération a aussi accompagné la création d'organismes de foncier solidaire, la plupart à statut coopératif.

A ce jour, ce sont ainsi 10 OFS coopératifs qui ont été agréés par les services de l'Etat :

OFS coopératifs	Forme	Territoire	Initiateurs	Activité 2019	Objectif à 3 ans
Agréés					
COL Foncier solidaire	SAS scic	Nouvelle Aquitaine	Le COL, LCD	50 logements	100 logts/an
Foncier Coopératif Malouin	SAS scic	Saint-Malo/Dinard	Keredes, Ville de St-Malo, promoteur Secib	30 logements	50 logts/an
La Coop Foncière Francilienne	SAS scic	Ile-de-France	Urcoop (12 Coop'HLM), LCD	2 opérations (47 logements) commercialisés, 150 à venir en 2019	400 logts/an
Coopérative Foncière PACA	SAS scic	PACA	Groupe Gambetta	1 opération	50 logts/an
Organisme régional solidaire (ORSOL)	SAS scic	AURA	Savoisienne Habitat, Isère Habitat, Rhône-Saône Habitat	4 opérations commercialisées (54 logements)	100 logts/an
Organisme Foncier et d'Innovation Sociale (OFIS)	Association	AURA	Idéis, OPH 74		Vente du patrimoine locatif de l'OPH
Occitalys Foncier	SAS scic	Occitanie	Groupe Les Chalets	19 logements	
Coopérative Foncière Méditerranée	SAS scic	PACA	Urcoop (4 Coop Hlm), LCD	1 opération	100 logts/an
Terra Noé	SAS scic	Vendée/Pays-de-la-Loire	Compagnie Vendéenne du Logement, OPH 17	11 logements	50 logts/an
La Coopérative Foncière	SAS scic	Grand Est	Habitat de l'III, LCD	15 logements	100 logts/an

Les facteurs de développement des logements en BRS

Les Coop'HLM ont déjà plus de 150 logements en cours de commercialisation en BRS et plus du double en programmation pour la fin de l'année. Elles ont acquis le recul nécessaire pour mesurer la pertinence mais aussi la complexité de ce nouveau dispositif, tant sur l'équation économique pour l'OFS et le maître d'ouvrage que pour les acquéreurs.

Cette expertise unique leur permet d'identifier les leviers qui pourraient être actionnés d'une part pour faciliter le montage de ces opérations et pour en augmenter le volume dans les prochaines années.

La loi du 23 novembre 2018 dite loi « Élan » comporte plusieurs mesures concernant les OFS et/ou les BRS adoptés pour la plupart sur proposition de la Fédération, en lien avec le Cabinet du ministre et la DHUP :

- L'article 12 apporte des modifications à l'article L.255-3 du CCH portant sur le contenu du bail réel solidaire, notamment pour clarifier la situation du premier preneur à bail personne physique.
- L'article 23 rend opérationnel la décote pouvant être pratiquée sur le prix de vente d'un terrain public cédé à un OFS.
- L'article 88 autorise un organisme d'hlm ou une Sem de logements à être agréé OFS.
- L'article 97 confirme la possibilité pour un organisme d'hlm de céder du patrimoine à un OFS en vue de la conclusion d'un BRS.
- L'article 130 intègre à l'article 55 de la loi « SRU » à compter du 1er janvier 2019 les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.
- L'article 216 apporte des précisions sur les liens entre le BRS et le régime de la copropriété.

D'autres mesures, de nature technique, sont attendues pour faciliter la montée en puissance du BRS.

Nos pistes pour faciliter le développement des Organismes de Foncier Solidaire et du Bail Réel Solidaire

Le développement d'un volume conséquent de logements en Bail Réel Solidaire ne pourra se faire que si les OFS sont en capacité de réaliser leur mission de portage foncier dans des conditions économiques optimisées, afin d'être compatibles avec le projet social. Il faut également permettre en BRS le recours à un maximum d'outils classiques en accession sociale, notamment pour le financement des particuliers, et faciliter le démarrage de l'activité en travaillant sur les capacités de développement foncier.

Voici nos pistes pour rendre plus reproductibles des opérations en BRS.

1. Faciliter le financement des ménages pour l'achat du bâti

Le projet d'acquisition du ménage en BRS est intéressant à condition que le ménage puisse se financer et développer son projet dans des conditions au moins équivalentes à celle d'un crédit immobilier classique voire un projet PSLA. Voici trois pistes d'amélioration :

- **Rendre éligibles les prêts immobiliers en BRS à la caution « Crédit logement »**

Aujourd'hui, un emprunteur sur trois utilise ce mode de garantie pour son prêt immobilier. Plus simple et moins coûteuse que l'hypothèque, l'éligibilité de la caution apportée par Crédit Logement aux prêts immobilier finançant l'acquisition de logements en BRS permettrait de contribuer à faciliter et à banaliser le financement bancaire des particuliers.

- **Permettre le financement des acquéreurs BRS en prêts PAS (Prêt à l'Accession sociale) en ouvrant la garantie de la SGFGAS**

Il s'agit de faciliter le financement des acquéreurs en les rendant éligible au prêt PAS qui est, avec le prêt à taux zéro, le principal financement de l'accession sociale à la propriété.

Ses conditions sont déterminées par l'administration (taux d'intérêt et frais de dossiers plafonnés) et il constitue une sécurité pour les établissements bancaires car il donne accès au fond de garantie de l'accession sociale (FGAS).

Or, si les acquéreurs en BRS peuvent avoir accès au PTZ, cela n'est pas le cas du prêt PAS. Le ministre chargé du Logement et de la Ville s'était engagé, dans le cadre de la discussion sur le projet de loi de finances pour 2019 de permettre cet accès mais cela n'a pu être le cas pour des raisons de procédure.

- **Renforcer la possibilité d'abattement de TFPB**

Le ménage titulaire du BRS est redevable de la TFPB, sans être propriétaire du foncier. Si ce mécanisme découle du principe du bail emphytéotique, il est déroutant pour les ménages et mal vécu, d'autant plus que le ménage accédant en BRS doit faire face à une charge mensuelle supplémentaire au travers de la redevance.

Le mécanisme actuel ouvrant droit sur délibération de la collectivité locale à un abattement de 30% maximum de TFPB n'a, à notre connaissance, encore jamais été mis en œuvre et pourrait être renforcé, en devenant un abattement de droit, la collectivité pouvant aller au-delà par simple délibération.

2. Maîtriser le coût pour les ménages en agissant sur la redevance

Le montant de la redevance peut être considéré comme acceptable pour le ménage s'il reste dans les proportions des charges habituelles des propriétaires immobiliers, de type TFPB (100 € / mois en moyenne nationale) ou charges de copropriété (240 € / mois).

En première approche, les Coop'HLM estiment que sur les différents OFS la charge foncière appelée auprès des ménages en BRS est environ égale au cumul d'une part fixe de 10 à 20 € par mois (qui couvre le fonctionnement de l'OFS) et une part variable de 0,25% de la charge foncière payée par l'OFS pour le logement (soit 100€ par mois pour un foncier à 40 000€).

Pour permettre une action en BRS dans les secteurs les plus tendus il serait nécessaire d'optimiser le portage par l'OFS pour limiter le coût de la redevance, et nous proposons deux pistes d'amélioration :

- **Rassurer les OFS sur la fiscalité** applicable à ces structures (exonération d'IS et de CET notamment), sujet qui reste en débat et qui pourrait venir pénaliser fortement les redevances
- **Sécuriser** l'attribution de subventions par les collectivités locales
- Permettre de **diversifier** les modes de financement des opérations en clarifiant la possibilité pour les OFS à émettre des titres participatifs ou à mobiliser des fonds européens

3. Mettre en cohérence la fiscalité foncière et les frais d'actes avec un dispositif à vocation sociale

- **Alléger la fiscalité des mutations en BRS**

Le mécanisme de dissociation oblige à une multiplication des actes (achat par l'OFS, BRS avec un opérateur, cession des logements aux particulier puis BRS avec les particuliers).

Aujourd'hui la loi prévoit quelques exceptions pour essayer de ramener ce projet à une fiscalité comparable à un projet classique. La possibilité d'exonérer simplement un BRS de droits de mutations serait pourtant proportionnée à son objectif social et à la particularité du Bail Réel Solidaire qui ne constitue pas une vente totale du logement.

A défaut, le mécanisme actuel présente des lacunes qui conduisent selon les montages à une augmentation des taxes foncières et émoluments des notaires par rapport à un montage classique en promotion immobilière :

- De manière générale un promoteur bénéficie d'une exonération des droits de mutation pour l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble dédié à une opération de promotion afin d'éviter une imposition en cascade puisque les actes successifs des ventes aux particuliers seront pleinement taxés. C'est le mécanisme de l'engagement de revendre.

Actuellement la nature juridique très particulière de la cession de logement en Bail Réel Solidaire ouvre une marge d'interprétation, l'OFS conservant la propriété foncière. Il faudrait confirmer que la

cession du logement dans le cadre du BRS est bien une revente pour ce point fiscal, permettant à l'OFS puis à l'opérateur de bénéficier de cette exonération.

- L'assiette actuelle pour tous les calculs de droits des BRS est basée sur le cumul des redevances dues sur toute la durée du bail. Or il s'agit d'un produit d'accession et le logement sera très probablement revendu avant l'arrivée du terme. A titre de comparaison, la durée de détention moyenne d'un bien immobilier est généralement estimée à 7 ans.

Il semblerait plus adapté de fixer une durée (par exemple en cumulant les annuités sur 7 ans, en fonction de l'estimation de la durée de détention, voire sur 20 ans comme pour certains baux spécifiques).

- **Agir sur les émoluments des notaires, par exemple en proposant un forfait global pour l'opération**

Les frais des notaires sont composés des taxes, vues précédemment mais également des émoluments des notaires, fixés par décret.

Or ces émoluments ne semblent pas concernés par les exonérations de taxes cités ci-dessus. Le montage en BRS conduirait ainsi à la multiplicité de ces frais, et ce d'autant plus que l'assiette du BRS Opérateur est basé sur la durée totale du bail et pas sur la seule phase de construction.

- *A l'achat du terrain, les émoluments sont proportionnels au prix d'acquisition foncier.*
- *A la signature du BRS Opérateur les émoluments seraient proportionnels au cumul sur la durée du BRS de la redevance (pouvant aller jusqu'à 3 fois le coût d'achat foncier) plus le coût de la construction à venir*
- *A la signature de chaque BRS Ménage les émoluments sont proportionnels au cumul sur la durée du BRS de la redevance (pouvant aller jusqu'à 3 fois le coût d'achat foncier)*
- *A noter que par ailleurs chaque cession par l'Opérateur d'un logement donne également lieu à un acte dont les émoluments sont proportionnels au prix de vente.*

Les émoluments du notaire ont donc porté 7 fois sur le prix d'achat foncier et 2 fois sur le bâti.

4. Faciliter le démarrage d'un secteur innovant

- **Accompagner et harmoniser les pratiques**

Les premières opérations en cours ont représenté un cours élevé en études et mise en place du dispositif. Pour faciliter l'appropriation par les nouveaux acteurs et pour harmoniser les pratiques, les OFS auraient besoin d'un accompagnement de l'Etat en ingénierie et en matériels communs : baux types, bibliothèque des textes afférents au BRS (fiscalité, directives pour l'instruction des demandes...), contacts privilégiés...

Ce dispositif pourrait s'inscrire dans le cadre d'un partenariat avec le réseau des « OFS France » animé par la Ville de Lille qui constitue un espace d'échange entre acteurs agréés ou ayant un projet proche d'OFS.

- **Améliorer les capacités de financement de l'activité BRS**

Il semble nécessaire par rapport aux premiers retours opérationnels de sécuriser et renforcer le recours au prêt Gaïa Foncier Long Terme de la Caisse des Dépôts pour financer les acquisitions foncières des organismes de foncier solidaire lorsqu'ils ont recours à l'emprunt :

- en mettant en place avec la Caisse des Dépôts des conditions qui permettraient une instruction des demandes de prêts portant sur le financement intégral du foncier, et dans des conditions compatibles avec l'activité d'OFS.

Aujourd'hui la Caisse des Dépôts ne dispose pas d'un cadre lui permettant d'analyser la fiabilité

financière des OFS, ce qui conduit à demander de bloquer financièrement des fonds des OFS pour se couvrir, ce qui limite les capacités de développement des OFS.

Il faudrait valoriser la nature particulière du BRS qui est un produit sans risque et est développé par un organisme agréé par le préfet qui analyse également sa gestion, et pourrait donc être financé à 100% par un prêt en se basant sur les éléments objectifs suivants :

- La nature de prêt foncier est par nature peu risqué (le terrain est saisissable et ne peut pas se dégrader dans le temps) et les conditions d'acquisition foncière pour du BRS sont inférieures au prix sur le marché foncier classique ;
 - Le projet en BRS est dédié à de l'accession : le ménage titulaire possède des droits réels saisissables qui garantissent sa solvabilité contrairement aux projets locatifs. En cas d'impayé de redevance, l'OFS peut rompre le BRS pour récupérer le logement et déduire de l'indemnisation du ménage les impayés accumulés. Le risque de pertes pour cause d'impayés est donc nul au final pour l'OFS ;
 - Le projet en BRS fait intervenir un tiers (l'opérateur) qui assure le projet immobilier et assume le risque commercial et technique de l'opération de construction. Si des logements n'étaient pas vendus, l'Opérateur paye la redevance sur le logement et assure ainsi l'OFS contre un risque de vacance.
- en élargissant les collectivités territoriales pouvant apporter leur garantie d'emprunt aux OFS.

Le recours aux emprunts de la Caisse des Dépôts nécessite le recours à une garantie de collectivité locale, aucune caution ne pouvant être mise en place pour la durée de ces prêts (60 ans aujourd'hui, 80 ans demain).

Or, à ce jour, à ce jour seules les communes et EPCI sont habilitées à apporter leur garantie aux emprunts contractés par des OFS (art. L. 2252 du CGCT). Afin de permettre d'élargir les interlocuteurs potentiels pour les porteurs de projets et notamment dans les secteurs moins urbains (zone littorale, montagne...), l'élargissement aux départements et aux régions (art. L. 3231-4-1 du CGCT) est souhaitable.

- **Rendre plus attractives pour les particuliers les cessions foncières aux OFS**

Il semble pertinent d'étendre aux OFS les dispositions de l'article 150 U du code général des impôts visant l'exonération des plus-values des particuliers à l'occasion de cession à titre onéreux de biens ou de droits immobiliers. Ce dispositif, mis en place pour faciliter la production de logements sociaux sur les territoires tendus, constituerait un appui précieux pour accéder à des fonciers privés. Il pourrait être élargi aux cessions de fonciers par les entreprises.

5. Maintenir et renforcer l'adaptabilité du dispositif au projet spécifique ou territorial

Le BRS peut être porteur de projets multiples en fonction des parties prenantes à l'initiative de la constitution de l'OFS. Il peut être envisagé comme un outil de pérennisation d'aides foncières affectées à l'accession sociale par certaines collectivités, comme un outil de solvabilisation des ménages en secteur immobilier tendu, comme un outil de portage financier assorti d'accompagnement social pour intervenir dans les copropriété dégradées ou fragiles...

Pour cela l'outil doit pouvoir être adapté par les OFS en fonction du projet local et spécifique développé par les partenaires, comme cela a été pensé à l'origine. Quelques pistes d'amélioration ont été identifiées :

- **Permettre à l'OFS de restreindre la capacité d'un preneur à bail personne physique à mettre son logement en location**

La plupart des OFS prévoit dans les clauses du BRS l'interdiction de mettre en location pour les ménages accédants afin de contrôler la destination des logements en tant que dispositif d'accession.

Toutefois le mécanisme juridique permet à la rotation à un ménage en BRS de revendre son logement à une personne (physique ou morale) en vue de la location du logement dans les conditions du PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). L'OFS est alors informé de cette situation lors de la demande d'agrément. Il pourrait s'y opposer en réalisant une préemption lors de la vente, sauf dans le cas d'un héritage.

Pour clarifier cette situation et permettre à l'OFS de maîtriser, s'il le souhaite, la vocation « accession » de son parc, il semble nécessaire d'offrir la possibilité à l'OFS de limiter les cessions des particuliers dans le cadre d'une vente à propriétaire occupant (c'est à dire dans le cadre du L.255-2 du CCH exclusivement) ou de préempter le bien y compris en cas d'héritage.

- **Conforter la vocation sociale du BRS comme outil antispéculatif au service de l'accession à la propriété des ménages à revenus moyens ou modestes**

Le mécanisme de BRS introduit un modèle unique de bail foncier adapté à l'accession à la propriété notamment par son caractère rechargeable qui assure le maintien de la valeur du bien immobilier quel que soit le terme du bail.

Il a été mis en place pour lutter contre l'envolée des prix fonciers et donc des prix de l'immobilier qui rend difficile voire impossible toute perspective d'acquisition à la propriété de personnes à revenus modestes ou moyens sur des territoires très dynamiques. De ce point de vue, le BRS est un outil de maintien de la mixité sociale.

Afin d'encourager l'essor du BRS, la tentation pourrait être forte d'élargir la cible des ménages pouvant être concernés, par exemple par un relèvement des plafonds de ressources ou par la création d'un dispositif complémentaire destiné aux ménages à revenus plus élevés.

Les Coop'HLM considèrent que ce type de mesure pourrait au contraire mettre un frein au développement du BRS et à son intégration dans les politiques locales de l'habitat.

C'est bien le caractère antispéculatif au service du maintien d'une population à revenus moyens ou modestes qui fait l'intérêt du BRS. En élargir la cible contribuerait au contraire à mobiliser cet outil au service de populations qui peuvent devenir propriétaires sans aide particulière tout en alimentant la spéculation foncière puisque les valeurs d'acquisitions foncières acceptables par les OFS seraient révisés à la hausse compte-tenu du pouvoir d'achat plus élevé de cette nouvelle clientèle.

Le seul élargissement qui pourrait être envisagé serait de fixer les plafonds de revenus des personnes éligibles au BRS non plus sur les plafonds du PSLA mais sur ceux du « PLS accession » qui est le plafond défini par le Code de la construction et de l'habitation pour le service d'intérêt économique général des organismes d'HLM en matière d'accession à la propriété. Ce même plafond de revenus est utilisé pour l'éligibilité au taux réduit de TVA dans les quartiers de la politique de la ville et les programmes de rénovation urbaine.

- **Avoir un cadre d'agrément OFS adapté pour les organismes d'HLM**

L'article 88 de la loi « ELAN » a élargi aux organismes d'HLM et aux Sem agréées le bénéfice de l'agrément d'organisme de foncier solidaire. L'objectif du gouvernement était d'accompagner le développement du BRS en s'appuyant sur des opérateurs compétents. Cet élargissement nécessite cependant une adaptation de la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

En effet, l'article R.329-3 du code de l'urbanisme, antérieur à la loi « ELAN », précise que les OFS agréés doivent être à but non lucratif, ce qui n'est pas cohérent avec les statuts des organismes privés d'HLM (Coop'HLM, ESH, Sem) pour lesquels l'attribution de dividendes est autorisée dans un plafond fixé en lien avec le taux du livret A. Par ailleurs, le même article précise que la totalité des produits générés par l'activité réalisée sous l'égide de l'OFS doit être réaffectée à la même activité.

Or, les organismes d'HLM ont une gestion encadrée, qui limite notamment l'affectation des résultats d'activités SIEG au développement de ce type d'activité, mais permet la mutualisation des ressources

dans le cadre des activités d'intérêt général, comme la production locative sociale et l'accèsion sociale. Cette disposition constituerait en particulier un frein majeur à l'utilisation du BRS dans le cadre de la vente du patrimoine Hlm, faculté ouverte par la loi « Egalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017.

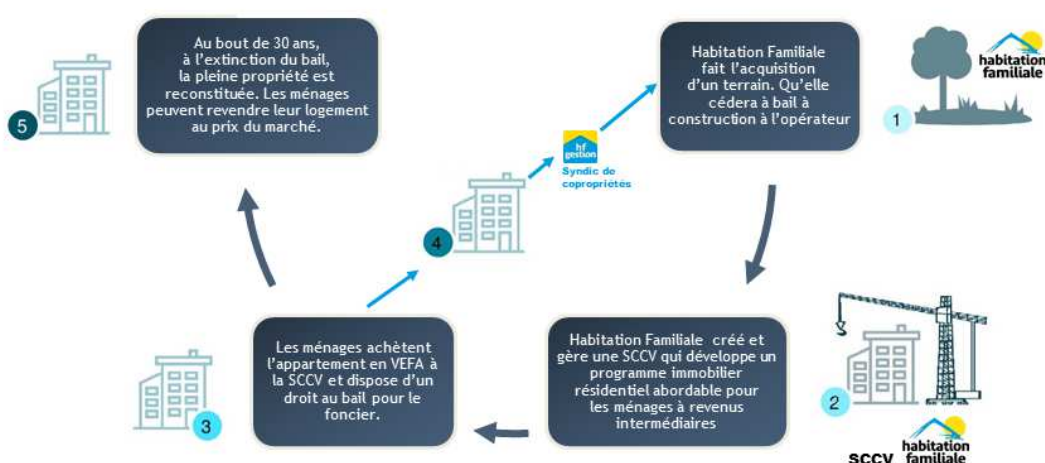
Dans ce cadre les dispositions de l'article R. 329-3 du code de l'urbanisme ne devraient donc plus être opposables aux organismes d'Hlm afin de leur permettre effectivement de se saisir de cette faculté. Les règles de gestion existantes propres aux organismes Hlm apportent à notre sens une garantie suffisante de la bonne affectation des fonds issus de l'activité.

Annexe 1 – Le Coop Foncier

Le « Coop Foncier » est un dispositif expérimental d'accession à la propriété par la dissociation temporaire du foncier et du bâti mis au point avec l'EPF d'Ile-de-France en 2012, dans le but de réduire l'effort financier demandé aux ménages et donc d'améliorer la solvabilité de la clientèle traditionnelle des coopératives d'Hlm..



Le mécanisme du Coop Foncier par Habitation Familiale :



1 Pendant 25 ans, les ménages paient une redevance correspondant au portage du foncier différé, qui vient s'ajouter aux charges d'entretiens et taxes locales et aux annuités d'emprunts. Puis, pendant les 5 dernières années, le ménage paie une redevance qui rembourse le terrain.

Il a été dernièrement mis en œuvre par la coopérative d'Hlm Keredes à Rennes. Sur l'opération « Pont 44 », qui sera livré fin 2019, l'application de ce dispositif permet une réduction de la mensualité d'emprunt de l'ordre de.

Exemple pour un couple sans enfant achetant un T3 :

- Emprunt sur 25 ans, conditions PTZ 2017 et taux du prêt principal 2,05%
- Frais d'acte en apport personnel
- Mensualités des 5 années supplémentaires = 500 € (remboursement du terrain)




Mensualité de remboursement d'emprunt Coop Foncier (prix 152 000 €)	Loyer mensuel pour le terrain	Mensualité totale	Mensualité de remboursement d'emprunt SANS Coop Foncier (prix 182 000 €)	Pouvoir d'achat supplémentaire par mois grâce au Coop Foncier
651 €	19 €	671 €	780 €	110 €

Annexe 2 – L'impact du montage BRS sur deux exemples

La Coopérative Foncière Aquitaine, partenaire du COL au pays basque et le Foncier Coopératif Malouin, partenaire de Keredes en bretagne ont travaillé des simulations commerciales sur des opérations réelles pour évaluer l'impact du montage BRS.

Bénéficiez d'un prix inférieur de 25% à 50% à celui du marché !

EXEMPLE DE VENTE EN FONCIER SOLIDAIRE SUR LA CÔTE BASQUE

		T2 45 m ² 	T3 65 m ² 	T4 81 m ² 
Vente sur le marché libre	Prix de vente	225 000 €	325 000 €	405 000 €
	Montant des mensualités pour un crédit sur 25 ans*	990 €	1304 €	1610 €
Vente sous bail réel solidaire	Prix de vente des Logements TVA à 5,5 %	109 500 €	143 000 €	179 000 €
	Montant mensuel crédit sur 25 ans**	390 €	510 €	660 €
	Redevance foncière	66 €	86 €	109 €
	Total des mensualités	456 €	596 €	769 €

*apport 8% **apport 8%-PTZ+

POUR D'INFORMATIONS

Contactez nos conseillers à l'agence d'Anglet au 73, rue de Lamouly

ACHETERAUCOL.COM

05.59.52.56.61



Basse Consommation,
Haute Solidarité



J'achète un T3 neuf de 65m2

	ACCESSION LIBRE	ACCESSION SOCIALE	
	YEFA LIBRE	PSLA	BRS
PROMOTEUR			
Montant de la charge foncière (€ HT par m ² de SP)	700	400	0*
Prix moyen HT / m ² de SU	2 938	2 097	1 736
Prix TTC / m ² de SHAB	3 243	2 536	2 110
Prix du logement TTC	210 795	164 840	137 150
Frais d'acte	5 480	4 660	4160
CLIENT			
Apport personnel	5 000	5 000	5 000
Mensualité de remboursement d'emprunt*	850	653	541
Redevance	0	0	32
Taxe foncière ramenée par mois (base 700 € annuels) - 30% de remise en BRS	58	0	41
Loyers PSLA payés ramenés par mois (670 € mensuels pendant 8 mois, lissés sur 5 ans)	0	89	0
Charges de copropriété (hors chauffage et ECS)	63	63	63
Effort mensuel total	971	805	677

* Charge foncière portée par le Foncier Coopératif Malouin : 400 €