

Modes de production alternatifs de logements

29 juin 2018

ÉDITO//PAR DOMINIQUE BRESARD,
CLAIRE DELPECH ET JEAN-SÉBASTIEN SAUVOUREL
COPILOTES DU GT POLITIQUES TERRITORIALES

2017-2018: MODES DE PRODUCTIONS ALTERNATIFS DE LOGEMENT

Le groupe de travail *Politiques territoriales* du *Forum des politiques de l'habitat privé* a retenu comme sujet d'étude, en 2017-2018, les modes de production alternatifs de logement.

Le GT Politiques territoriales est composé des représentants des 16 membres du Forum et copiloté par l'AdCF, Villes de France et l'USH.

Les échanges ont eu pour objectif de dresser un panorama des diverses formes d'habitat participatif, d'approfondir des démarches locales d'habitat participatif ou plus globalement de co-conception de programmes immobiliers mais également de contribuer à diffuser les pratiques de dissociation du foncier du bâti (en France et à l'étranger): *OFS, BRS, CLT...*

Le recueil des auditions est disponible sur www.forumhabitatprive.org.

L'atelier organisé le 29 juin 2018 a permis de restituer les enseignements de ces travaux préparatoires et de prolonger les échanges avec les participants venus nombreux. ■



◀ 62 professionnels de l'habitat ont participé à l'atelier du 29 juin 2018

1

HABITAT PARTICIPATIF//

PORTRAIT CHINOIS/P.4

ANIL : ÉLÉMENTS DE CONTEXTE/P.6

PRATIQUES LILLOISES/P.9

EXPÉRIENCE D'HABITATION FAMILIALE/P.10

CROWDBUILDING D'HABX/P.12

PROMOTEUR DE COURTOISIE URBAINE, AMU ET AMO/P.14

2

OFS ET BRS//

USH : ÉLÉMENTS DE CONTEXTE/P.16

EXPÉRIMENTATION LILLOISE (59)/P.18

EXPÉRIMENTATION BRÉTIENNE (35)/P.21

QUELLES DÉFINITIONS DE L'HABITAT PARTICIPATIF ?

En amont de l'atelier du 29 juin 2018, les participants ont été invités à répondre à deux questions pour dresser un mini-portrait chinois de l'habitat participatif, selon leur vécu, leur ressenti, leur envies, etc.

Deux questions posées

Si l'habitat participatif était un animal, pour vous ce serait...

Si l'habitat participatif était une plante, un arbre, ce serait ..

Comment interpréter les réponses données ?

Les réponses ont été dévoilées, en images, lors de l'atelier. Une recherche rapide a été effectuée sur la symbolique associée aux références proposées.

Quatre animaux ont été cités de manière plus récurrente que d'autres :

- le **castor**, en raison peut-être de ses qualités de bâtisseur et/ou au mouvement des Castors
- la **colonie de fourmis** qui évoque, outre leur vie en société, le travail
- le drôle de **zèbre**, surprenant. Il s'agit d'animaux très sociables vivant en communauté qui les protège des éventuelles menaces extérieures.
- la **girafe** au long cou qui lui permet de voir de loin, élément de survie, et serait douée de patience et de qualités de communication.

Concernant le règne végétal, des fleurs ont été évoquées, plus ou moins rustiques mais néanmoins fragiles, et des arbres.

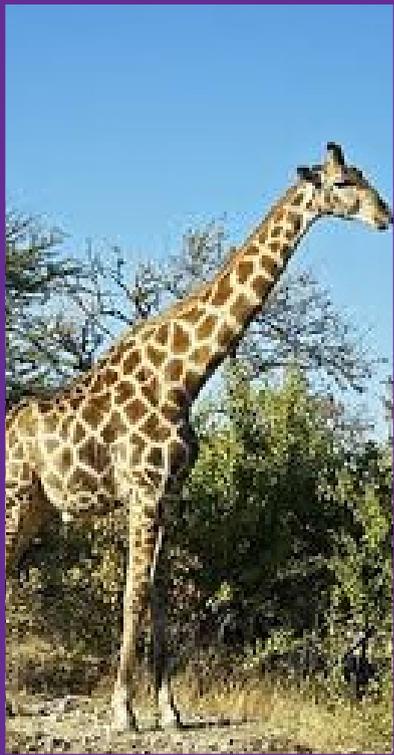
Le fragile **coquelicot**, à la beauté éphémère, témoigne de la biodiversité des espèces. L'**orchidée** domestiquée célèbre la beauté, la perfection. Leur floraison est difficile à obtenir.

Baobab et **aulne** sont reconnus comme arbres de vie. Baobab et **pin parasol** évoquent la sérénité, la sécurité, la longévité et une croissance lente et irrégulière.

Enfin, le **bonsai** nécessite patience et des soins attentifs pour prospérer.

Mots clés de l'habitat participatif

En résumé, de ce mini-portrait ressortent quelques mots clés qui constituent autant de traits spécifiques à l'habitat participatif : communauté, vie/survie, patience, fragile, soins attentifs, croissance lente et irrégulière, communication.



QU'ENTEND-ON PAR HABITAT PARTICIPATIF ?

L'habitat participatif constitue une troisième voie, entre la promotion immobilière privée et l'habitat social. Il reste cependant minoritaire au regard du volume de logements produits. Si la loi ALUR de 2014 a contribué à clarifier son cadre juridique, les définitions sont cependant plurielles. La définition proposée dans le cadre de cet atelier, à discuter, précise que l'habitat participatif correspond à une pluralité d'initiatives d'origine variée mais avec un socle commun : un collectif pour concevoir, réaliser, gérer leur logement, laissant une place importante aux espaces communs.

Des initiatives qui ne sont pas nouvelles en France

Dès la fin du XIX^e siècle, la question de la participation dans le champ du logement apparaît.

Par exemple, le mouvement des *Castors* promeut l'auto-construction principalement de maisons individuelles, dans une optique de solidarité pour lutter contre la crise du logement. L'apport en travail est au cœur de cette démarche, permettant d'accéder au logement avec relativement peu de moyens financiers.

Dans les années 1970, les démarches d'habitat autogéré se développent. On recense une centaine de réalisations se rapprochant de ce que l'on nomme aujourd'hui l'autopromotion. Elles se caractérisent par des populations financièrement plus aisées, souhaitant participer à la conception architecturale de leur habitat.

Au début des années 2000, l'habitat participatif s'invite sur internet et dans les médias spécialisés en lien avec l'écologie, les démarches alternatives, le développement des éco-quartiers.

Les initiatives contemporaines se distinguent cependant de celles plus anciennes concernant :

- les objectifs affichés (se loger, partager, revendiquer)
- les valeurs promues (solidarité, entraide, autogestion)
- les modalités concrètes de déploiement (composition du groupe, statut juridique de l'opération, types d'opération, gestion des espaces partagés).

Depuis 2000, différents types d'opérations apparaissent mobilisant ou non des financements publics : accession, accession sociale, locatif, mixte ou coopératif.

L'habitat participatif en chiffre

En 2013, dans l'étude d'impact préalable au projet de loi, sont mentionnés :

- 20 projets réalisés
- 50 nouveaux projets
- 300 en cours.

Entre 2012 et 2015, 60 à 75 opérations en autopromotion sont recensées totalisant 500 logements

Camille DEVAUX, dans sa thèse soutenue en 2013, évoque 500 projets représentant 5 000 logements.

Une variété de termes pour désigner l'habitat participatif

Camille DEVAUX, dans son [ouvrage](#) - issu de sa thèse - intitulé « *L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique* », propose plusieurs termes ou catégories d'habitat participatif :

- Les **coopératives d'habitants**, caractérisées par trois grands principes : la démocratie (une personne = une voix) ; la non-spéculation ; la propriété collective. Le village vertical à Villeurbanne constitue un exemple souvent cité. Les opérations relèvent du statut juridique de la coopérative défini en 1947. Constatant qu'il n'était pas totalement adapté, les acteurs de l'habitat participatif ont œuvré pour sa modification.
- L'**habitat dit coopératif** est caractérisé par des valeurs centrales de non-spéculation, de démocratie mais aussi de mixité intergénérationnelle et de qualité environnementale. Toutefois, il ne correspond pas à une forme juridique particulière, toutes sont possibles.
- Certains projets, notamment bretons, se réfèrent à la dénomination d'**habitat solidaire**, avec une grande variété du périmètre de la démarche participative : des habitants qui prennent tout en charge dès la conception à des projets définis sans les futurs habitants.
- L'**autopromotion** correspond à un montage où des particuliers sont réunis pour élaborer puis mettre en oeuvre un projet de vie commun, sans organisme social ou promoteur privé comme intermédiaire pour édifier leur immeuble collectif. Les économies d'assistance à maîtrise d'ouvrage générées sont investies par exemple dans des matériaux plus écologiques.

Dix valeurs partagées, avec des intensités variables

Les projets s'appuient sur des valeurs partagées par l'ensemble des futurs voisins. Dix valeurs figurent de manière récurrente dans les projets déployés. Toutefois, selon le degré d'intégration des habitants dans la conception des opérations (participatif *light*,...), le poids relatif de ces valeurs diffère.



▲ Dix valeurs partagées ; source : ANIL

Des acteurs traditionnels...

Les projets réunissent divers acteurs, privés et institutionnels avec des rôles à géométrie variable selon les contextes locaux.

Le **groupe d'habitants** peut être à l'origine ou non du projet, et présent ou non aux différents stades de l'opération : conception des espaces mutualisés, du projet de vie, montage juridique, montage financier, etc.

Les **collectivités** sont à l'initiative ou non du projet. Elles mobilisent leurs réserves foncières, lancent des appels à projet (AAP) ou à manifestation d'intérêt (AMI), parfois organisent voire financent des ateliers de formation.

Les **organismes Hlm** peuvent aussi être à l'initiative ou accompagner les projets en tant qu'assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO), à la demande d'un groupe d'habitants ou d'une collectivité.

... et émergents : l'AMU.

Parmi les éléments clés de réussite cités, figure le recours à des prestataires en ingénierie technique et plus récemment d'usage. La plupart des projets participatifs comportent une mission d'assistance à maîtrise d'usage (AMU). L'équipe d'AMU est susceptible d'intervenir à tous les stades d'un projet, de la constitution du groupe au montage du projet. Elle est facilitatrice des projets.

L'habitat participatif : un enjeu pour les collectivités

Pour les collectivités, favoriser l'habitat participatif, c'est faciliter :

- l'accès à un logement adapté à ses besoins
- la participation des habitants
- l'accueil de nouvelles populations
- la requalification du parc vacant et hors marché, en secteur détendu
- la redynamisation du territoire.

Une reconnaissance légale de l'habitat participatif en 2014

En 2014, la loi ALUR donne une définition légale de l'habitat participatif, codifiée à l'article L 200-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) :

« L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquies un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. »

« En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants. »

Statuts juridiques : une boîte à outils enrichie...

La loi ALUR crée deux nouvelles sociétés : la **société coopérative d'habitants** et la **société d'attribution et d'autopromotion**.

Les outils juridiques pré-existants ont été aménagés à la demande et à partir des expériences des acteurs de l'habitat participatif. Ces nouvelles dispositions législatives et réglementaires inscrites dans le CCH ne sont cependant pas impératives.

Un certain nombre de règles sont communes aux deux types de sociétés parmi lesquelles :

- l'admission de personnes morales. Outre les associés personnes physiques, les sociétés d'habitat participatif peuvent admettre des personnes morales détenant au maximum 30% du capital social de la société ou des droits de vote. Dans cette hypothèse, un ménage qui se voit proposer l'attribution d'un logement social relevant de ces sociétés doit signer les documents relatifs à la participation à la vie de la société d'habitat participatif. Son refus de signer ces engagements vaut refus de la proposition d'attribution du logement (article L.200-10 du CCH).
- Ces sociétés peuvent fournir des services à des associés et à des tiers.
- Pour sécuriser les opérations, une garantie financière d'achèvement est mise en place. Si le promoteur est défaillant, un autre opérateur prendra le relais. À ce jour il y a peu de recul sur la mise en œuvre de cette disposition.

Règles propres à la société coopérative d'habitants

La coopérative d'habitants, conformément aux articles L 201-1 à L 201-13, R 200-1 à 8, R 201-1 à 8 du CCH, doit fournir à ses associés, personnes physiques, la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et contribuer au développement de la vie collective. Dans ce montage juridique, la propriété collective est détenue par la société. Ainsi, le coopérateur est propriétaire de parts sociales et non d'un bien immobilier. Les espaces communs font l'objet d'une propriété collective. L'associé doit conclure un contrat coopératif avec la société avant l'entrée en jouissance, précisant le montant de la redevance, qui se décompose en une part pour l'occupation du logement et une fraction pour l'acquisition des parts sociales. Des mécanismes anti-spéculatifs sont mis en place avec un encadrement de la cession des parts et du retrait. Le décret concernant la souscription de parts sociales en industrie reste à paraître. Il correspond à la prise en compte de la valeur du travail réalisé par les habitants, estimé en moyenne à 20%. ▶

- ▶ **Règles propres à la société d'attribution et d'autopromotion.** À la différence de la coopérative d'habitants, dans la société d'attribution et d'autopromotion, conformément aux articles L 202-1 à L 202-11 et R 202-1 à 8 du CCH, l'attribution du logement à l'associé peut se faire en attribution ou en jouissance. Lorsqu'il s'agit d'attribution, le régime de la copropriété s'applique. La société n'a vocation à être pérenne que si les statuts prévoient une attribution en jouissance.

.. mais les anciens statuts juridiques sont maintenus

Les opérations peuvent relever du régime de la copropriété (loi du 10 juillet 1965), des dispositions des sociétés civiles immobilières d'attribution, des dispositions des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété (relevant des organismes Hlm) et du régime des associations loi de 1901, etc. Tous les types d'opération sont possibles : accession, accession sociale, locatif, locatif social. ■

ÉCHANGES

Débat sur la garantie financière d'achèvement (GFA), *verbatim*

CA Paris Saclay

La garantie financière d'achèvement constitue un outil juridique essentiel. Or, on attend toujours le cadre juridique. Est-ce les premières expériences - comme souvent dans l'habitat participatif - qui vont inspirer le texte ou existe-t-il déjà des éléments ?



Habitation Familiale

La GFA protège les clients, ceux qui construisent. On achète auprès d'une banque ou d'un organisme financier la capacité à achever le chantier en cas d'opérateur défaillant. Cela permet au notaire de compléter l'acte entre le promoteur et le client.

Bien souvent l'accord est lié à la solidité du promoteur. Dans le cas de l'autopromotion, le promoteur est un particulier, c'est aussi le client. Il est donc nécessaire de trouver le moyen de le rendre « pérenne » face à la banque.

À Villeurbanne par exemple quand *Rhône Saône Habitat* est entré pour une part dans la société du village vertical, il a amené ses moyens, ses compétences mais surtout l'assurance dommage ouvrage.

Un enseignant chercheur

L'expérience du village vertical date d'avant la loi ALUR, qui pose cette question de la GFA. À l'époque on parlait d'assurance dommage ouvrage, maintenant de garantie financière d'achèvement.



Unanimm

Le cadre juridique est certes posé mais l'on ne trouve pas les opérateurs (assurances et banques), prêts à délivrer une GFA. Toutefois, le montage d'autopromotion ne nécessite pas de GFA.

Promoteur de courtoisie urbaine

Malgré l'absence de décret sur la GFA, les projets peuvent quand même sortir. On arrive à la contourner par exemple avec un CPI avec un bailleur, avec une garantie de la collectivité permettant d'accéder au PLS au même titre qu'un bailleur social.

La coopérative est un outil de solvabilité collective. Il est parfois plus facile d'accéder à un emprunt pour acquérir des parts sociales. ■

+ d'infos sur les textes relatifs à la GFA sur le site de l'ANIL : https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Habitat_Actualite/habitat_actualite_153.pdf

+ d'infos :lire la fiche dans le [recueil](#) p.11 à 13

◀ Caroline LUCATS
directrice habitat et risques
à la ville de Lille

PRATIQUES LILLOISES DES APPELS À PROJET

A l'habitat participatif inscrit dans le projet municipal Lille, neuf quartiers sur dix sont en politique de la ville, 16% de la population y vit. Tout en poursuivant un développement fort du locatif social, la ville a identifié de forts enjeux de renouvellement urbain, d'accès à la propriété et de diversification sociale. Les démarches d'habitat participatif ont été inscrites dans le projet municipal, fondant leur légitimité dans cette volonté de mixité sociale.

Un défi à relever au quotidien

Lille mobilise du foncier communal et lance un appel à projet en 2011. N'ayant pas assez de groupes constitués, elle organise des ateliers pour faire émerger des groupes et favoriser l'éclosion d'un écosystème en capacité d'accompagner les projets : notaires, banquiers, opérateurs dont bailleurs sociaux, aménageurs, équipes d'urbanistes, etc. Cette démarche nécessite de revisiter les habitudes de travail de chacun, élus et services. « *Aujourd'hui, malgré la loi ALUR, l'habitat participatif reste un défi* ».

Favoriser l'émergence d'un écosystème favorable

Suite au lancement de la démarche, une campagne de visites des sites a été organisée. Les habitants devaient ensuite envoyer une lettre de candidature présentant leur projet et leur intérêt pour l'habitat participatif. Pendant six mois, ces habitants ont bénéficié d'une formation sur la diversité des formes de l'habitat participatif. Des individus seuls ont pu rejoindre ou constituer des groupes d'habitants. Les intervenants étaient les acteurs indispensables au projet : banquier, notaire, aménageur, etc. En préparant leurs interventions, ils se sont eux aussi formés. L'écosystème s'est ainsi constitué peu à peu.

Accompagner l'élaboration du projet architectural

Chaque groupe a déposé un projet de vie, et non pas un projet architectural pour ne pas exclure de fait ceux qui n'ont pas les moyens de préfinancer ces études. La ville a opéré une sélection des groupes qu'elle accompagne depuis. Cela correspond à environ un mi-temps au sein de la ville, en plus du CAUE et des aménageurs.

Soutenir financièrement l'habitat participatif

L'habitat participatif ne nécessite pas nécessairement de financement des collectivités locales. Cependant, pour le développer en locatif social ou en accession sociale à la propriété, des aides sont nécessaires. Comme pour tout projet social, la ville de Lille réalise ainsi des décotes sur le foncier et octroie des subventions pour le volet social (en locatif ou en accession).

Dépasser les logiques classiques d'instruction

Malgré la loi ALUR, la ville déplore le manque de soutien de l'habitat participatif par les institutions. Deux projets lillois, dans des quartiers ANRU sont en attente de l'accord de dérogation de l'État. L'État n'exprime plus de vision sur ce sujet, laissant les services locaux seuls. Quatre ans après la publication de la loi, les décrets sur l'apport en industrie ne sont pas parus. D'importantes difficultés subsistent autour de la garantie financière d'achèvement. Quant au processus d'attribution de logements locatifs sociaux en habitat participatif, pourtant clarifié par la loi ALUR, il continue de faire débat et nécessite des réexplications fréquentes. À Lille, les logements sociaux en habitat participatif sont tout à fait normalement examinés par la commission d'attribution.

Une expérience qui nourrit la réflexion

La ville de Lille reste mobilisée mais cela n'est pas simple quand, en sept ans, seules deux réalisations (soit vingt logements) ont été livrées sur les plus de cent en cours prévus. Des ateliers de formation ont lieu régulièrement à la *Maison de l'habitat durable*. Malgré tout, les groupes d'habitants sont finalement assez peu nombreux. Il faut donc diversifier les formes de l'habitat participatif pour répondre à la diversité des aspirations de participation (de la co-construction totale à la coopération allégée). Cependant, l'expérience acquise permet d'irriguer les autres politiques du logement de la ville, en apprenant à mieux prendre en compte et associer les habitants dans les projets logements (démarche qualité...), et aussi de développer d'autres projets notamment sur la requalification de quartiers anciens. ■

DÉBAT

Quelle légitimité d'une collectivité à s'investir dans des projets privés ?

Il est essentiel que cela s'inscrive dans un projet communal et réponde à des enjeux publics locaux. Par ailleurs les outils coopératifs permettent de régler une partie des problèmes potentiels de spéculations.

L'habitat participatif, outil de requalification du parc ancien

Lille mène une opération dans un lotissement du début du XX^e siècle, dans le cœur d'un îlot, comprenant 70 logements à vocation très sociale. Le projet de requalification de la cité a été conçu en prenant en compte les souhaits des ménages. Le niveau de requalification, le traitement patrimonial, ainsi que le volet environnemental ont également été travaillés avec les habitants. Des espaces communs vont être réaménagés en jardins partagés. Un accompagnement sur les éco-usages a été organisé. Plus largement un soutien municipal aux démarches participatives se développe dans les courées et dans l'habitat social (ex : création de locaux de convivialité, projets d'animation et de gestion résidentielles participatifs, démarches intergénérationnelles, appropriation des pieds d'immeubles...). Il y a beaucoup d'envie d'habitat participatif sur l'habitat ancien mais les opérations restent juridiquement précaires. Les retours d'expérience d'habitat participatif peuvent nourrir les projets de requalification des copropriétés. ■



◀ Pascal MASSON
directeur général
d'Habitation familiale

PARTICIPATIF *LIGHT*, CIBLÉ SUR LES USAGES

H Le nécessaire réinvestissement des copropriétaires
Habitation Familiale s'intéresse à l'habitat participatif car il repose sur une de ses valeurs, le bien-vivre ensemble. Pendant longtemps dans les copropriétés, les propriétaires étaient investis dans la gestion de leur patrimoine. Actuellement, on constate un désintérêt. Il est nécessaire de retrouver la capacité à s'associer autour d'un projet commun, pour prendre des décisions. « *En tant que coopérative, nous sommes animés par un esprit collectif et la volonté de participation des copropriétaires.* »

Un projet participatif dans une ZAC

Au cœur de Rennes, l'opération *Casalma* s'inscrit dans une ZAC. Les neuf logements seront livrés en septembre 2018. Les familles ont été associées dès la conception des logements. Chacun s'est impliqué dans la définition des aménagements en fonction des attentes et besoins individuels et du groupe. *Casalma* parie sur l'innovation architecturale et financière pour satisfaire les habitants. Au quotidien, l'habitat collectif repose sur le souhait de développer les solidarités avec le voisinage : davantage d'espaces communs pour davantage de rencontres et de lien social, mais aussi des modes de vie rythmés par des pratiques et des décisions collectives (échange de services, partage de tâches, ...). Les futurs habitants de *Casalma* s'inscrivent dans une démarche de citoyenneté et d'engagement dans la vie du quartier où ils souhaitent par exemple poursuivre leurs engagements associatifs.

« Partager un projet de vie : un gage de réussite ».

Dès le début les habitants se sont constitués en une association, qui a été intégrée à la SCCV (société civile de construction-vente) en tant qu'associée au côté d'*Habitation Familiale*. « *Ensemble, nous avons fait le métier de promoteur : signature du permis de construire, des marchés de travaux...* » La force du groupe initial est d'avoir un projet de vie commun autour de la culture (artistes, professionnels des médias, ...), visant à la partager entre eux et avec le quartier. *A contrario*, une opération participative a échoué car les participants étaient plus intéressés par l'opportunité à saisir d'acquérir un patrimoine bien situé et moins cher. En l'absence de projet de vie, les discussions ne portent que sur les coûts sans leur donner du sens.

ViaSilva : de l'habitat participatif *light*

L'opération *ViaSilva* à Cesson-Sévigné concerne 10 logements intégrés dans un ensemble résidentiel de 60 logements.

« *Il faut trois ans entre le moment où les habitants signent leur réservation et la livraison du logement. C'est souvent un moment frustrant malgré les visites de chantier. Des temps de réunions ont donc été prévus à la moitié du chantier, ce qui permet de constituer un collectif.* »

Les futurs résidents contribuent à l'élaboration du projet à plusieurs niveaux. Chaque foyer participe à la conception architecturale des logements (distribution, aménagements, ...). Le groupe des dix ménages est associé à la conception des espaces communs du bâtiment (terrasse de toit, buanderie, hall d'entrée, ...) et des espaces partagés à l'échelle des trois bâtiments (salle de convivialité, local vélo et ateliers, extérieurs et jardin). Avec l'ensemble des copropriétaires, un travail est mené pour la définition des usages des espaces communs et la formalisation d'un règlement intérieur.

L'animation du groupe est confiée à une équipe d'AMU (assistance à maîtrise d'usage) et non pas conduite par le promoteur. L'équipe d'AMU détermine les points à discuter (règlement pour les usages des espaces communs, ...), informe et forme sur les aspects juridiques, etc. Ainsi, au moment de constituer la copropriété, les différents éléments ont déjà été partagés. *Habitation Familiale* a décidé de généraliser ce type de démarche dans tous ses programmes.

Rénovation de copropriétés via l'habitat participatif *light*

Habitation Familiale a piloté la rénovation d'une copropriété de 80 logements en essayant de densifier. Il s'agit de construire 25 logements supplémentaires sur le terrain de la copropriété, en rachetant les droits à construire. Ceci facilite la décision de travaux notamment pour ceux qui ont peu de moyens. Deux ans et demi de travail ont été nécessaires, à raison d'un atelier tous les 15 jours, pour partager la culture de la rénovation, de la transition énergétique. « *La copropriété qui n'avait aucune dynamique est devenue un collectif de propriétaires investis dans un projet commun.* »

Habitation Familiale a décidé de poursuivre son engagement dans ce projet en montant un marché de travaux sous forme de concession-réalisation. Les habitants ont choisi parmi les trois projets reçus. En assemblée générale, malgré 50% de financement des travaux, seuls 52% ont voté pour le projet. En effet, au stade du montage final, le modèle de la copropriété oblige à la présentation de 80 dossiers individuels et non plus du projet collectif conçu ensemble.

+ d'infos :

lire la fiche dans le [recueil](#) p.26 à 28

« La loi de 1965 fixant le statut de la copropriété est sécurisante mais il faut la faire évoluer. Le modèle économique n'est pas adapté. Par exemple, les banquiers octroient-ils 80 prêts individuels ou un seul prêt à la personne morale de la copropriété ? Il serait plus logique d'engager la copropriété et d'argumenter collectivement sur une baisse de 30% des charges (rénovation, isolation écologique...) et un gain de 30% de ses recettes par la revente des 25 logements supplémentaires.»

Habitation familiale réalise actuellement une étude sur Rennes pour identifier les copropriétés qui auraient les mêmes besoins, afin de concevoir une commande globale, à proposer aux financeurs, et un nouveau modèle économique.

L'habitat participatif du futur

L'idée d'*Habitation Familiale* est de construire l'enveloppe et de partager la conception intérieure avec les futurs habitants. Il ne s'agit pas d'autopromotion mais d'une association des ménages, d'une réflexion partagée propre à créer une dynamique de partage et d'ouverture.

Lors des réunions avec les habitants, il ne faut surtout pas oublier de qualifier les demandes par rapport au niveau de ressources des ménages. Certains ont appris tardivement qu'ils étaient au-dessus du plafond de ressources appliqués par les organismes Hlm.

Dernièrement, *Habitation Familiale* a décidé que, dans les opérations où il y a un vrai projet de vie, elle ne prendra plus en compte ce verrou du niveau de ressources. Cette question se pose notamment pour les seniors dont on constate la demande croissante de partage d'un projet de vie commun. ■



Habitat Participatif
À CESSON-SÉVIGNÉ, LAILLÉ ET MONTGERMON

Demande de dossier de candidature
Contact : demarcheparticipative@habitation-familiale.coop
02 23 30 50 50

« Pour chaque projet, les niveaux d'implication des futurs accédants diffèrent, de la conception des appartements jusqu'au choix éventuel des matériaux, en passant par la définition des espaces communs à partager... ».

ÉCHANGES**Quelle rémunération de l'AMU ?**

Habitation familiale ne réalise pas de marge. On dit souvent que l'habitat participatif coûte aussi cher qu'une autre opération en investissement, mais l'on gagne dans le fonctionnement par les choix de construction (isolation thermique,...) et l'appropriation collective qui limite les dégradations. Le coût d'une AMU pour une opération d'environ 30 logements s'élève à 3000 €, financée par *Habitation Familiale*, en tant que promoteur. Le montant est le même pour l'opération de requalification de la copropriété. Pour la conception-réalisation de l'opération de rénovation de la copropriété d'*Habitation Familiale*, le coût est d'environ 140000€, couvrant les frais d'architecte, financé par l'ADEME. ■



◀ Bastien DOLLA
directeur général
d'habx

CONSTRUIRE DU SUR-MESURE

Créée en début 2017, *habx* n'est pas un promoteur et ne conduit pas d'opérations en habitat participatif mais s'en inspire. Bastien DOLLA a participé à la rédaction de la loi *ALUR*, notamment sur le volet de l'habitat participatif.

Un modèle économique qui s'inscrit dans l'économie de marché

habx s'inscrit dans une économie non subventionnée. Les logements sont vendus au prix du marché. De ce fait, la dynamique avec les futurs habitants est différente. Ils comparent et examinent de près les éléments financiers, dont de différenciation des prix des appartements (étage, orientation, etc.).

La plateforme *habx.fr* est un service de programmation, d'aide à la conception mais aussi de vente de logements neufs pour le compte d'opérateurs immobiliers.

Aider les promoteurs à trouver des acquéreurs impliqués dans la conception

La plateforme permet au futur acquéreur de concevoir son logement en fonction de ses besoins, de se prononcer sur les espaces et services qu'ils souhaitent partager avec ses voisins. Elle facilite également la rencontre des futurs voisins avant la livraison de leur immeuble.

Le prix de vente est maîtrisé grâce à la réduction des coûts de distribution. Comme les futurs acquéreurs sont identifiés, les frais de publicité sont réduits.

La formule proposée par *habx* aide l'opérateur immobilier, bailleur social ou promoteur, à trouver des prospects.

Le numérique : au cœur de la démarche proposée par *habx*

La plateforme est ludique et interactive. Avec cet outil *habx* souhaite replacer les futurs acquéreurs au cœur du projet immobilier, avec un investissement moindre en temps qu'une démarche classique d'habitat participatif, ouvrant ainsi à des personnes qui n'auraient jamais osé se lancer dans ce type de démarche.

Témoignage d'un acquéreur :

« *Nous ne serions jamais allés vers l'habitat participatif, mais de cette façon-là nous y arrivons, ça nous convient.* »

Un parcours client en 4 étapes

habx a développé un algorithme de recommandation capable d'identifier les meilleurs lieux de vie pour les usagers en fonction de leurs modes de vie, leurs déplacements et leur budget.

En un clic, les utilisateurs peuvent rejoindre un projet immobilier correspondant à leurs attentes. Initialement il était proposé de tout concevoir, à partir d'une page blanche, mais cela n'a pas fonctionné. Actuellement, les clients peuvent travailler à partir d'une esquisse proposée, d'images d'architecture. Cela leur permet de se projeter.

Avec l'aide d'un module interactif, les personnes configurent leur logement idéal, ils peuvent sélectionner des espaces partagés avec les voisins.

habx échange ensuite avec l'opérateur pour lui présenter les personnes intéressés et le projet qu'elles ont conçu. Le projet est précisé. Des échanges avec les clients et notamment un architecte permet de valider le plan final.

Les participants s'engagent alors en réservant leur logement. Commence ensuite le travail sur le règlement de la copropriété, le projet commun, etc. Après l'obtention des autorisations administratives, les futurs propriétaires signent l'acte d'achat.

Parcours du promoteur en 8 étapes

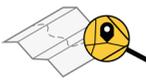
habx travaille avec divers promoteurs, dont des bailleurs sociaux avec des projets en *PSLA* pour lesquels le tarif des prestations est moindre.

Après accord sur un projet avec le promoteur, *habx* se charge du *e-marketing* pour générer des candidatures d'acquéreurs adaptées aux projets proposés. Après la collecte des envies des candidats, la programmation est définie avec le promoteur. *habx* vérifie les aspects financiers, notamment la conformité des plafonds de ressources le cas échéant. Le lien est opéré entre les acquéreurs, l'opérateur et l'architecte pour établir les plans de vente. *habx* centralise tous les aspects administratifs : des signatures des contrats de réservation à la signature des actes en *VEFA*. Enfin *habx* informe régulièrement les acquéreurs de l'avancement du chantier jusqu'à la remise des clés. ■

+ d'infos :

lire la fiche dans le [recueil](#) p.29 à 31

Les 4 étapes du parcours client



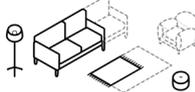
1 Trouvez où habiter

Nous avons développé un algorithme de recommandation intelligent capable d'identifier les meilleurs lieux de vie pour les usagers en fonction de leurs modes de vie, de leurs déplacements et de leur budget.



2 Adoptez un projet

En seulement un clic, les utilisateurs peuvent rejoindre un projet immobilier correspondant à leurs attentes. Chaque programme est sélectionné au regard de sa qualité architecturale, de sa localisation, de son environnement et de sa compatibilité à notre démarche de sur-mesure.



3 Composez votre futur lieu de vie

À l'aide de notre module interactif, les utilisateurs sont guidés pour configurer leur logement idéal selon leurs modes de vie (nombre de pièces, aménagement intérieur, exposition, espaces extérieurs). Ils peuvent sélectionner les espaces partagés avec leurs voisins. Un architecte valide avec eux le plan final.



4 Réservez votre logement

Après avoir obtenu les autorisations administratives, les futurs propriétaires signent l'acte d'achat VEFA. La construction peut démarrer. Nous informons régulièrement les propriétaires de l'avancée du chantier et nous créons et animons la communauté de futurs voisins.

habx.fr

NOTRE CONFIGURATEUR

1 Fondamentaux
2 Pièces
3 Caractéristiques
4 Espaces partagés

Une estimation budget en temps réel et à toutes les étapes de la configuration

Je veux un **2 pièces de 59 m²** [2] | Prix estimé TTC : **274 000 à 328 000 €** [1]

Fondamentaux 1

- Type de logement (maison, collectif)
- Budget



2 Pièces

- Taille (XS, S, M, L, XL)
- Aménagements spécifiques (ouvertures, rangements, équipements)

Salon Environ 20m²

XS S M L XL

Ouvert sur :

Cuisine Chambre

Prévoir l'espace pour :

Rangements

[Ajouter un résumé pour cette pièce](#)

3 Caractéristiques

- Exposition
- Étage
- Espaces extérieurs
- Stationnement

Nord

Peu d'ensoleillement direct, mais fraîcheur assurée en été

Est

Profitez d'un ensoleillement direct le matin.

Ouest

Appréhendez la lumière chaleureuse des soirs de journée.

Sud

Un logement baigné de lumière en journée.

4 Espaces partagés

- 3 choix possibles selon les espaces réalisables

Cuisine

Espace supplémentaire et généreux pour cuisiner, recevoir et manger, entre co-résidents ou à privatiser par un habitant le temps d'une journée ou soirée pour un événement particulier qu'il souhaite organiser.

habx.fr



◀ Rabia ENCKELL
 directrice
 de Promoteur
 de courtoisie urbaine

TOUJOURS EN MODE PROJET

Les projets d'habitat participatif sont des projets complexes et singuliers. Si on les aborde en amont de façon idéologique - social ou pas social,... - on réduit leur chance de réussite. Il s'agit avant tout d'un projet immobilier, avec des dépenses et des ressources à équilibrer, et qui doit se dérouler dans un calendrier déterminé. Selon le projet de vie porté par le groupe d'habitants, les partenaires et le montage changent. Il faut veiller à ne pas réaliser d'approximations sur l'habitat participatif, en généralisant des situations particulières. *« En tant qu'ancienne promoteur, l'habitat participatif ne me paraît pas plus compliqué que le reste car la dimension humaine amène de la précision et de l'énergie collective. »*

AMO et AMU, mais toujours en mode projet

Promoteur de courtoisie urbaine propose de l'AMU, assistance à maîtrise d'usage, mais surtout de l'AMO, assistance à maîtrise d'ouvrage, ne distinguant pas le montage du projet de la vie du groupe et de l'usage. Par contre la société ne se charge pas de la commercialisation.

Elle accompagne les projets du début à la fin, en mode projet, en tenant compte des ressources des habitants et des opérateurs. Elle travaille avec des collectifs d'habitants, des aménageurs, des promoteurs, des bailleurs sociaux, des coopératives immobilières, etc. C'est la constitution du groupe qui détermine la forme du montage de l'opération et ses partenaires.

Le mode projet pour trouver des solutions, créer des liens

Dans un projet de 26 logements en Seine-Saint-Denis, l'objectif était de créer une communauté de vie, en ouvrant l'opération aux gens du quartier. La commande politique était de fluidifier le parcours résidentiel, en s'adressant à des gens du territoire, bloqués dans le locatif social ou captifs d'un marché locatif privé trop onéreux. Promoteur de courtoisie urbaine est allée au contact des habitants, a expliqué ce qu'était un projet immobilier, a identifié les partenaires présents. L'opération a démarré en janvier 2014 et sera livrée en juillet 2018. Le groupe d'habitants a écrit le règlement de la copropriété afin d'y intégrer une dimension coopérative et contourner les tantièmes pour les espaces partagés. Des instances de gouvernance ont été créées (conseil des voisins, association d'habitants loi 1901...), adaptées à la mixité de l'opération qui comprend 12 logements sociaux pré-attribués et 14 logements en accession à la propriété (dont 5 en PSLA).

« Il n'y a pas besoin d'un diplôme d'habitat participatif pour se lancer dans un tel projet, l'envie suffit. »

Ce projet a coûté 12% de moins que l'immeuble voisin, malgré la mission d'accompagnement en plus, sans aucune subvention sur le foncier. Le fait que les habitants soit présents dès le début de l'opération a été valorisé.

Concernant les matériaux, les habitants ont souhaité privilégier des matériaux bio-sourcés (bois,...). Le promoteur a accepté d'utiliser sa provision d'aléa chantier en phase étude pour couvrir le surcoût. En contrepartie, les partenaires se sont engagés à trouver une réponse collective en cas de défaillance au cours du chantier. L'habitat participatif permet de construire une vision collective sur un projet, d'anticiper les problèmes, de créer du lien. Ces liens participent énormément au bon déroulement des opérations. Les espaces partagés ne peuvent pas être à la charge du promoteur pour ne pas déséquilibrer l'opération. Ils sont donc payés par les habitants comme des surfaces habitables. Ils sont conçus et calibrés en fonction de leurs besoins (115 m² pour 26 logements).

Certains projets sont abandonnés, ne voient pas le jour. Les raisons sont liées soit à l'accès au foncier, à l'absence de partenaires professionnels volontaires, au contentieux lié au permis, à un environnement institutionnel parfois peu favorable.

Favoriser le maintien des classes moyennes à Paris

La ville de Paris a réalisé un appel à projet en direction de groupes d'habitants. La ville s'est engagée à dédommager les projets non retenus.

Chacun des groupes retenus a constitué une équipe avec un maître d'œuvre et une AMO. Promoteur de courtoisie urbaine faisait partie d'une des équipes retenues. Cette opération Lotus de quinze logements se développe sur une parcelle complexe. Elle a, à ce titre, bénéficié d'un abattement technique. Dans un autre cadre, cette décote aurait aussi été négociée.

La collectivité a fixé ses attendus en termes de publics : des personnes sous les plafonds sociaux et des personnes de la classe moyenne, qui ne peuvent plus accéder au logement à Paris.

Le montage en coopérative permet de fixer des règles contre d'éventuelles spéculations. Pour Lotus, c'est une coopérative selon la loi de 1947, non lucrative. La cession des parts est contrôlée par la préfecture tous les trois ans, mais aussi par les habitants et par un coopérateur tiers, une association engagée pour l'accès au logement (détentrices d'une part).

Cette opération propose des logements accessibles pour des revenus intermédiaires à bas. La salle commune est ouverte aux associations. Le toit-terrasse a été imaginé comme une toiture comestible. Ce sont autant d'éléments qui concourent à l'émergence d'un nouveau mode d'habiter dans Paris.

ÉCHANGES

Débat sur les finalités et modalités de l'accompagnement

Promoteur de courtoisie urbaine

Ces projets ont souvent beaucoup d'ambitions et peu de moyens. La rémunération se calcule selon la méthodologie amenée au projet, et non en pourcentage. Par exemple sur le projet de Saint-Denis, de 10 logements, avec un groupe autonome et un bailleur présent, notre rémunération est de 25 000 € sur l'ensemble de l'opération soit quatre ans. Le contenu de la mission vient en complément de *Batiplaine*, maître d'ouvrage délégué du projet. Un contrat moral a été passé avec le groupe d'habitants qui s'est chargé de rechercher des financements (Fondation de France, ...) permettant de réaliser les différentes options du programme. Sur une autre opération, d'environ 8 millions d'euros, où la mission a été plus étendue, dès la constitution du groupe, la rémunération a avoisiné 68.000 €, de fin 2013 jusqu'à la livraison.

Ville de Lille

La ville finance également une association locale d'accompagnement, ce qui représente 7 000 € par an. Cela permet de faire émerger des groupes. Le bilan réalisé montre toutefois qu'il y a peu de groupes prêts à s'engager pour monter un projet de A à Z. En moyenne, il faut 5 ans, en se réunissant une fois par semaine. La ville réfléchit sur des formes plus souples d'habitat participatif, plus « clés en main », pour diversifier les publics accédant aux projets.

L'accompagnement est indispensable, sans lui c'est l'échec assuré.

Dans des quartiers en renouvellement urbain, les habitants ont du mal à se projeter sur ce foncier. C'est sur ce type d'opération qu'il faut être plus imaginatif, donner à voir ce que cela peut être ou devenir.

Grenoble-Alpes-Métropole

La métropole a réalisé un appel à projet sur 6 terrains. La ville a été pionnière, des moyens d'accompagnement sont donnés (une association *Les Habiles* est financée notamment par la métropole). Cependant, il n'y a eu que 2 réponses. Elles concernaient les petits terrains, étaient construites par

de jeunes ménages qui se connaissaient déjà et cherchaient une opportunité. Le constat est que les habitants ont besoin de se connaître, de réfléchir ensemble avant de s'engager.

L'habitat participatif : une démarche trop exigeante ?

Une habitante, candidate à un projet participatif, a abandonné face aux exigences de la ville jugées trop contraignantes et complexes à réunir : lien avec les habitants du quartier même en amont, dimension intergénérationnelle, présence d'enfants, niveaux de revenus, etc.

Promoteur de courtoisie urbaine

Les appels à projet définissent en effet des caractéristiques ciblées pour répondre au projet politique idéal (s'adresser à tous) et aux enjeux des villes. Par expérience, on constate qu'il ne s'agit pas toujours de critères définitifs. Si le projet de vie est réel avec un fort caractère social, des adaptations sont envisageables. ■

+ d'infos :

lire la fiche dans le [recueil](#) p.36 à 39

Des règles de vie commune à déterminer

Dans le projet *L'arche en l'île*, les espaces partagés sont financés par les habitants à la même hauteur, qu'ils résident dans un T1 ou un T5. Ainsi les habitants ont décidé que chaque logement apporterait 3,5 m² en plus pour les espaces communs. Le système des tantièmes ne fonctionne donc pas. La solution trouvée, avec le promoteur et le notaire, a été de créer des lots spéciaux (prévus dans loi sur les copropriétés de 1965) avec une convention de gestion entre l'association des habitants, qui gère ces espaces, et le syndic. Un garde-fou a été prévu : en cas de défaillance de l'association, le système des tantièmes prendra le relais.

Cette association d'habitants, créée en 2015, déployait des actions sur le territoire, avant même d'y habiter.

Une opération à l'initiative d'un aménageur

L'opération *Oasis Dionysis* se situe dans une dent creuse d'une zone de rénovation urbaine à Saint-Denis (93). Dans ce cas la coopérative ne semblait pas adaptée. En effet, en autopromotion, il faut avancer les frais. Or, il s'agissait de s'adresser à un public qui n'a pas accès au marché privé. La ville n'a pas investi de moyens financiers mais a assuré un portage politique fort.

Promoteur de courtoisie urbaine s'est adossée à un bailleur social, la *CLARM/13F*. Le groupe s'est très vite constitué, les moyens de chacun ont été évalués. Un prix est fixé, garanti, même si la réalisation est à l'horizon de plusieurs années.

L'aménageur, la *SOREQA* a pris à sa charge le lancement de la démarche et l'accompagnement initial du groupe d'habitants. ■





◀ Gaëlle LECOUEDIC
Conseiller juridique
à l'Union sociale pour l'habitat
(USH)

QU'EST-CE QU'UN OFS ET UN BRS ?

Inspirés des *Community Land Trusts (CLT)* américains, les outils *OFS* (organismes de foncier solidaire) et *BRS* (bail réel solidaire) permettent d'agir sur le foncier, de réguler les prix de l'immobilier avec une approche non rentière du sol.

Les OFS, propriétaires des terrains, consentent des baux immobiliers de longue durée

Les organismes de foncier solidaire (*OFS*) sont des organismes sans but lucratif, agréés par le préfet de région ayant pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de la réalisation de logements et d'équipements collectifs, pour des ménages de ressources modestes.

Un *OFS* est une personne morale de droit public ou privé, propriétaire des terrains. Il peut s'agir d'une personne nouvelle ou existante. Il peut prendre la forme d'une association, d'une fondation ou d'une société coopérative d'intérêt collectif (*SCIC*).

L'*OFS* demeure propriétaire des terrains et consent des baux immobiliers de longue durée sur la base d'une dissociation du sol et du logement, avec le bail réel solidaire (*BRS*).

L'*OFS* doit être en mesure de garantir la pérennité des baux qu'il consent. Il assure le maintien, dans le temps, des conditions d'occupation sociale des logements. Un agrément est donné à chacun des accédants par l'*OFS* à l'occasion de chaque cession.

Les textes prévoient des opérations locatives ou en accession à la propriété. C'est ce dernier cas qui se développe actuellement.

Les OFS

Ils ont été créés par la loi *ALUR* de 2014.

Les dispositions sont codifiées aux articles L 329-1 et R 329-1 à R 329-17 du Code de l'urbanisme.

Des dispositions réglementaires viennent préciser ce dispositif, les derniers décrets sont parus en 2017.

Le BRS

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, habilite - article 94 - à prendre par ordonnance toute mesure de nature législative propre à créer un contrat de bail de longue durée, dénommé « bail réel solidaire ».

L'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 crée le *BRS*, dans la continuité des baux emphytéotiques ou à construction, mais en ajoutant un mécanisme de rechargement. La définition et le régime juridique du *BRS* figurent aux articles L 255-1 à L 255-19 du Code de la construction et de l'habitation (*CCH*).

« C'est un bail par lequel un organisme de foncier solidaire (*OFS*) consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes. Les logements sont occupés à titre de résidence principale, pendant toute la durée du contrat. »

Entrée en vigueur suite à la parution du décret du 10 mai 2017.

Le BRS vise la réduction de la charge immobilière

Le *BRS* apparaît dans la loi en 2015. Il est créé par ordonnance en 2016, soit deux ans après la création de l'*OFS*.

L'ordonnance définit le *BRS*, ses modalités d'évolution, ainsi que de la valeur des droits réels en cas de mutations successives, et les règles applicables en cas de résiliation ou de méconnaissance des obligations propres à ce contrat.

Ce bail de longue durée repose sur un mécanisme de dissociation de la propriété du foncier de celle du bâti. Il vise une diminution de la charge financière pour le ménage accédant et une pérennité du patrimoine immobilier de l'*OFS*.

Il permet de lutter contre la spéculation immobilière. La mise en œuvre opérationnelle du *BRS* est possible depuis la parution du décret du 10 mai 2017.

L'*OFS* confère au preneur des droits réels avec, s'il y a lieu, une obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes (s'il fait appel à un autre opérateur) en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements dans le cadre d'un *BRS*. La location ou l'accession à la propriété de logements est à usage d'habitation principale ou à usage mixte (professionnel et d'habitation principale). Des conditions de plafonds de ressources, de loyers ou de prix de cession sont fixées.

LE BRS AVEC LES ACCÉDANTS VERSUS UN OPÉRATEUR

Il existe deux montages possibles :

- soit l'OFS réalise l'opération en direct et conclut des BRS avec les accédants à la propriété. Ce montage est peu utilisé dans les premières opérations réalisées.
- soit l'OFS consent un BRS sur un terrain à un opérateur qui s'engage à construire et commercialiser les logements auprès des accédants répondant aux conditions de ressources. Puis des BRS sont signés avec les accédants, se substituant au fur et à mesure au BRS établi avec l'opérateur.

Bail réel solidaire avec un organisme Hlm, opérateur

L'organisme Hlm, preneur du BRS, construit ou réhabilite des logements en résidence principale et s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant à des conditions de ressources, et à un prix fixé dans la limite d'un plafond réglementaire. Les plafonds de ressources et de prix pour l'accession à la propriété sont ceux applicables pour les opérations de location-accession *PSLA* (article R255-1 du *CCH*).

Lors de la commercialisation du logement, l'OFS donne un agrément à chacun des bénéficiaires. L'OFS octroie ensuite un BRS portant sur les droits réels immobiliers acquis par chaque accédant, avec le retrait des droits du BRS initial conclu avec l'opérateur jusqu'à extinction du BRS initial. On dénombre donc, au terme de l'opération, autant de BRS que de logements.

Un mécanisme de rechargement assure la pérennité du dispositif

La conclusion des BRS entre l'OFS et les accédants s'opère avec rechargement du bail, particularité du BRS. En effet, à chaque cession des droits réels, la durée du bail est prorogée pour conférer au cessionnaire un bail d'une durée identique à celle du bail initial (article L 255-12 *CCH*). Ce mécanisme n'existe pas dans les autres baux, tels que les baux emphytéotiques.

Bail réel solidaire avec l'accédant

L'accédant, devient propriétaire de son logement acheté auprès de l'OFS mais aussi preneur dans le cadre du BRS. Ceci lui confère des droits sur le sol, en contrepartie desquels il verse une redevance pendant toute la durée du bail. Concernant l'achat, les textes permettent à l'acquéreur d'accéder au prêt à taux zéro depuis la loi de finances 2017.

Transmission des droits à titre onéreux ou gratuit

Une valorisation du droit réel est possible, selon des modalités prévues par la loi et le contrat, car l'accédant, même s'il n'est pas propriétaire, peut transmettre ses droits, à titre onéreux ou gratuit. L'article L 255-5 du *CCH* précise les conditions de transmission des droits réels immobiliers, visant à conserver le caractère social des logements, de façon plus robuste que les clauses anti-spéculatives prévues dans les autres dispositifs ou opérations, toujours limitées dans le temps. Cette transmission peut prendre la forme d'une vente ou d'une donation ou succession. Le prix de vente ou valeur maximale des droits réels immobiliers est limité à sa valeur initiale, actualisée par application d'un indice choisi par l'OFS, et majoré, le cas échéant, de la valorisation des travaux effectués (article R 255-3 du *CCH*). Il est possible de fixer dans le BRS une méthode d'évaluation du prix de cession des droits réels (article R 255-3 du *CCH*).

Le prix de cession doit respecter les plafonds du *PSLA*. Les acquéreurs ou donataires ou héritiers des droits réels immobiliers doivent satisfaire les conditions de ressources. L'OFS doit le vérifier pour délivrer son agrément. L'OFS dispose également d'un droit de préemption lors de ces mutations.

Deux outils utiles, récents et perfectibles

L'OFS et le BRS permettent de développer un nouveau moyen d'accession à la propriété avec une affectation sociale garantie, par le mécanisme de rechargement et le système d'agrément de l'OFS. L'accédant dispose plus que d'un droit de jouissance. Son statut est plus fort que dans un bail emphytéotique ou à réhabilitation. Il peut céder son droit, il est plus que locataire, pour une charge financière allégée grâce à la dissociation du foncier et du bâti. Ces outils sont récents. Des adaptations sont à prévoir suite aux premières expériences. Des modifications sont proposées dans le projet loi *ELAN*, en cours de discussion mi-2018. ■

DÉBAT

Plafonds *PSLA* et BRS

Le prix de vente plafonné du *PSLA* comprend le logement et le foncier, ce qui n'est pas le cas pour les BRS. En zone tendue, cet élément est important car le prix du foncier peut représenter 40% du coût d'une opération. Dans les premières opérations de BRS en accession sociale à la propriété, l'effet levier est manifeste dans les zones tendues.

Gestion des parties communes et BRS

Le régime de la copropriété s'applique. Un amendement à la loi *ELAN* a été déposé pour qu'un mandat soit donné au syndicat pour les parties communes. Dans ce cas, les acquéreurs rembourseront le capital sur l'acquisition, plus une redevance foncière, plus les charges.

Régime de TVA et TFPB

La vente des droits réels sur le bâti peut bénéficier sous certaines conditions d'une TVA à 5,5%. Concernant la TFPB, une disposition permet aux collectivités d'accorder un abattement de 30% pour ces ménages.

Transmission et revente d'un BRS

Si un héritier dépasse des plafonds de ressources, il dispose de 12 mois pour trouver un acquéreur les respectant. À défaut, l'OFS le rachète. Les interprétations diffèrent, selon les praticiens, concernant le montant garanti du prix de ce rachat : égal à la formule du prix de revente mentionné dans l'acte du BRS pour certains, aligné sur la garantie de rachat des sociétés Hlm en *PSLA* pour d'autres (soit 80% de la valeur initiale).

Un amendement a été déposé dans le cadre de la discussion sur le projet de loi *ELAN* concernant la possibilité pour les organismes Hlm d'être agréés OFS. ■



◀ Caroline LUCATS
directrice habitat et risques
à la ville de Lille

VERS LA CRÉATION D'UN NOUVEAU TYPE DE LOGEMENT ABORDABLE DURABLE ?

Le dispositif *OFS* ne répondra pas à lui seul à toutes les questions posées communément à l'accession sociale. Il faut souligner que l'*OFS* n'est qu'un outil juridique et chacun sur son territoire particulier doit porter son projet et en faire ce qu'il souhaite. Le dispositif *OFS* a été conçu sur la base d'un équilibre entre les clauses d'affectation sociale des logements et de contreparties pour les acquéreurs qui sont totalement sécurisés. La loi fixe les principes généraux, laisse des marges de manœuvre, d'innovation, d'adaptation à la situation locale. C'est ainsi que l'ont voulu le législateur et les acteurs.

« Il ne faudrait pas que les amendements dans la loi ELAN figent les OFS. Par exemple, le prix de revente doit s'adapter au projet que poursuit l'OFS. La formule de calcul de la redevance peut également différer selon les publics visés. »

Un contexte Lillois singulier

Un phénomène d'hyper-métropolisation

Lille est la 10^e ville de France, dans une agglomération très importante. 228 000 lillois y résident dans une agglomération de plus d'1,25 million d'habitants.

La ville concentre les problématiques d'hyper-centralité : plus de 75% de locatif, 57% de petits logements, 50% de célibataires, 70% des actifs qui travaillent à Lille n'y vivent pas.

Le marché du logement y est tendu : classé en zone A, 4^e ville de province la plus chère sur le marché de l'ancien et 3^e sur le locatif, avec une hyper-tension sur les petits logements.

La population est globalement plus pauvre qu'ailleurs : le revenu médian lillois est 17% en dessous de celui national, le taux de pauvreté atteint 24,6%. 16% du territoire est en quartiers prioritaires politiques de la ville (QPV).

Une accession à la propriété très difficile à Lille

Les prix de vente des logements anciens sont élevés à Lille et le marché de l'accession dans le neuf est peu accessible aux primo-accédants, en raison des prix élevés (3 600 €/m² en collectif) et de la faible capacité d'emprunt des ménages (80% des ménages locataires du parc privé ont une capacité inférieure au prix du marché).

Un engagement fort en faveur de l'habitat abordable

La ville de Lille conduit une politique municipale de l'habitat volontariste en la matière avec 22 000 logements engagés sur les mandats 2008-2014 et 2014-2020, dont 28% en locatif social, 13% en accession sociale à la propriété.

Plusieurs outils mobilisés pour faciliter l'accession sociale

- méthode d'animation : un partenariat étroit a ainsi été noué avec promoteurs et bailleurs, notaires, aménageurs, institutions publiques, architectes, etc. ;
- action foncière via des emplacements réservés (ERL), des acquisitions, etc. ;
- règles programmatiques locales : règle des trois tiers dans les grandes opérations, servitude de mixité sociale (SMS) inscrites dans la *PLU*, et servitude de taille de logement, définition locale de l'accession sociale ;
- outils financiers : aides de la *MEL* (métropole européenne de Lille), aides de la ville, zone à TVA réduite à 5,5% sur les QPV.

La ville favorise ainsi l'émergence d'opérations en accession sociale depuis plus de dix ans, avec plus de 3 300 logements engagés. L'accession sociale aidée est définie par délibération du conseil municipal, inscrite au *PLU* : prix de vente plafonnés à 2 050 € TTC/mois en accession sociale (plafonds *PLS*) et 2 400 € TTC/m² en accession maîtrisée (plafonds *PTZ*).

Une nécessaire inflexion

de la politique de soutien à l'accession sociale

Cette politique a porté ses fruits mais l'effort financier est important car le soutien à l'accession sociale coûte aussi cher que le logement social, que ce soit à l'État ou aux collectivités locales. De plus, elle reste limitée dans le nombre de ménages qu'elle touche (seulement les premiers acquéreurs) et surtout ne garantit pas une pérennité de la vocation sociale des logements produits, malgré les clauses anti-spéculatives. Les informations sur les reventes sont difficilement accessibles, la ville maîtrise mal les risques spéculatifs.

Aussi, Lille a engagé une réflexion pour déterminer un nouveau modèle, dans le cadre d'un groupe de travail du réseau de l'habitat participatif. Lille est également chef de file du projet européen *SHICC* (*Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities* - logement durable pour les villes inclusives et cohésives) proposé dans le cadre d'un appel à projet de l'Europe, avec plusieurs *Community Land Trusts* (CLT) belges et celui de Londres, ainsi que le réseau national des CLT, le [Fond](#) mondial pour le développement des villes (FMDV).

Un OFS construit sur les caractéristiques lilloises

OFS Lillois : le choix d'une fondation...

Une étude de préfiguration a été menée par la ville, la MEL (métropole européenne de Lille) et la CDC. Si les objectifs et la méthode étaient clairs - notamment grâce à un notaire Lillois présent dans l'opération mais aussi corédacteur de l'ordonnance et des décrets - la ville avait besoin de finaliser le montage juridique et de construire un *business plan* avec des précisions sur le statut fiscal.

S'agissant de la forme juridique, la ville a opté pour une association de préfiguration qui évoluera prochainement vers un statut de fondation abritée au sein de la *Fondation de Lille*, reconnue d'utilité publique, car il est nécessaire de modifier ses statuts. Les membres fondateurs de l'OFS Lillois sont la ville de Lille, la *Fondation de Lille*, la *FPI*, la *MEL* rejoints récemment par *Action Logement* et *l'URHLM*. Les autres partenaires associés sont les autres communes de la *MEL*, *l'EPF*, les bailleurs sociaux, la *FAP*, la *CDC*, le secteur bancaire, les aménageurs, etc. L'OFS lillois est donc plutôt institutionnel, avec une forte présence des collectivités locales.

... et d'un OFS léger.

Il vise à n'être qu'un outil juridique de dissociation foncière. Sa mission essentielle est de mettre en place les agréments et les baux. Il doit également gérer un vivier d'acquéreurs afin de limiter les risques financiers de l'OFS.

La cotisation des membres reste volontairement faible (5 000 € par collectivité), et la ville a réalisé un apport en fonds associatifs de 100 000 €, la *MEL* opérera de même prochainement. L'OFS ne dispose d'aucun personnel propre. Une personne à mi-temps est mise à disposition par la ville de Lille.

Lille : première ville à créer un OFS et à signer un BRS

La ville de Lille a anticipé la loi et ses dispositions réglementaires. Le dossier de demande d'agrément de l'OFS Lillois était prêt. L'OFS a été agréé le 20 juillet 2017. Un BRS a été signé avec un opérateur le 19 décembre 2017.

Acquisitions de volumes, comment ça marche ?

Pour la première opération l'OFS de Lille a acquis un volume foncier et non un terrain. Le BRS définit tout : le montant de la redevance, les conditions d'agrément, de rachat, etc. À chaque vente l'OFS agrée le nouvel acquéreur. L'OFS bénéficie d'un droit de préemption. Il a donc la maîtrise du maintien du logement dans sa vocation initiale. L'OFS a aussi une capacité d'arrêter l'opération. Si le produit n'est plus adapté, si l'OFS n'arrive plus à le commercialiser, il peut revendre des logements sur le marché libre. Cette capacité lui permet de limiter son risque financier lié à la garantie de rachat.

Un mandat d'intérêt commun

pour la représentation de l'OFS dans la copropriété

Concernant la copropriété, le notaire a conseillé de confier un mandat d'intérêt commun, qui permet de transférer à l'acquéreur la représentation de l'OFS dans la copropriété, ainsi que la prise en charge de l'ensemble des responsabilités et des charges de copropriété.

Deux premières opérations pour tester le modèle

Deux opérations complètement maîtrisées (*Cosmopole* et *Renan*) ont permis de tester l'outil, situées sur du foncier municipal avec une décote, dans un secteur hautement valorisé de l'hyper-centre de Lille. Pour le lancement d'un produit immobilier totalement nouveau, le choix d'une localisation prestigieuse a permis de rassurer les partenaires, notamment les banques et de faciliter la recherche de futurs acquéreurs.

Dans ces deux opérations, la ville a pris en charge la décote en tant que propriétaire du foncier. Ainsi, l'OFS n'a pas de charges foncières lourdes sur ces opérations.

Focus sur l'opération *Cosmopole*

Il s'agit d'un bâtiment du XIX^e siècle, l'ancienne faculté de pharmacie, dans un quartier où les prix dans l'ancien sont entre 4 500 et 5 000 €/m². Le promoteur (*Finapar*) réalise le projet. Il vend les logements sous BRS à 2 100 € TTC/m² en direct avec le soutien du *Crédit Foncier* pour la commercialisation, *Villogia* achète en VEFA les 48 logements locatifs sociaux et assure la location des 54 logements en usufruit locatif social (ULS). Les 15 logements en BRS correspondent à des volumes revendus par le promoteur à l'OFS.

Perspectives : ventes *Hlm* et quartiers anciens

L'objectif est d'atteindre 30 à 50% d'accession à la propriété réalisée via l'OFS, puis à long terme peut-être de substituer toute l'accession sociale par ce dispositif. Divers fonciers pourraient alimenter la production en OFS : le foncier dédié à la production d'accession aidée en ZAC, les fonciers publics (*MEL*, ville, État, *EPF*) avec décote, les fonciers privés issus de dons, les immeubles en recyclage, la vente de logements *Hlm*...

Un travail est en cours avec un bailleur social sur la vente de logements *Hlm* en BRS, notamment ceux situés dans l'hyper-centre. Une réflexion est également conduite comme outil de requalification des quartiers anciens. L'OFS pourrait mieux sécuriser le produit, tant pour l'accédant que pour la collectivité qui peut ainsi maîtriser le devenir du bien et contrer les propriétaires indécis. ■

ÉCHANGES

Intérêt de l'acquéreur et intérêt de la ville

Remarque d'un participant

La ville de Lille ayant précédemment développé des dispositifs avantageux en *PSLA* (foncier à prix réduit, voire à zéro), un acquéreur a plutôt l'intérêt d'acheter dans ce dispositif en pleine propriété que par un *BRS*. L'avantage du *BRS* profite plutôt à la ville qui maîtrise ainsi les logements.

Réponse Lille

L'aide à l'accession sociale à la propriété coûte cher à la collectivité. Si ces aides ne permettent pas de disposer de logements abordables à long terme, la légitimité de cette action publique peut se poser. Les acquéreurs de *Cosmopole* paieront 2 100€ /m² au lieu de 4800 €/m² en marché libre. À ces conditions, la ville ne peut pas faire cadeau du foncier, on s'approcherait de la spoliation d'argent public. Lille prend la décision de produire ces logements en hyper-centre, seulement parce qu'elle a la certitude que ces logements garderont leur vocation sociale. Si l'on produit 100 logements par an, ils garderont cette vocation à la différence des précédents dispositifs. Le cumul annuel pourra impacter les prix du marché. L'intérêt n'est pas à court terme et au niveau individuel, mais inscrit sur le long terme pour l'ensemble de la population. Par ailleurs, le budget de la ville de Lille, comme d'autres, est en baisse et ne pouvait plus soutenir autant le logement à vocation sociale.

Redevance et prix du foncier

Dans l'opération *Cosmopole* la redevance a été fixée à 1 €/m²/mois. Le promoteur a payé la même redevance que les accédants à la propriété. Cette redevance n'est liée ni à la valeur du foncier, ni à son coût. Cela peut seulement se produire dans les opérations où le foncier est acquis par un emprunt. Dans l'appel à projet de *Cosmopole*, le nombre de logements réservés pour les *BRS* était stipulé ainsi que leur prix de vente maximal (2 100 € TTC /m²). Les conditions de sortie ont été fixées, ainsi que la revente du foncier à l'*OFS* obligatoirement à l'euro symbolique. En effet, la ville ayant réalisé une décote sur le foncier, il n'était pas envisageable que le promoteur revende le foncier à l'*OFS*.

Impact de ces dispositifs sur le marché

Remarque d'un participant

À Lille, on constate que le prix des logements anciens et des logements neufs libres ont augmenté entre 2015 et 2017. N'est-ce pas lié au retrait de logements du marché libre au profit de logements aidés à vocation sociale ? On se trouverait ainsi avec des produits pour les personnes sous les plafonds de ressources et d'autres produits pour les acquéreurs avec des moyens importants (notamment les investisseurs Pinel), défavorisant les classes moyennes, entre les deux. Cela impacte l'évolution du marché.

Réponse Lille

Un promoteur vend au maximum du prix du marché. Il nourrit sa marge mais aussi la rente foncière. En imposant une servitude de mixité sociale, on contraint la charge foncière de l'opération. Tous les autres coûts sont à peu près équivalents quel que soit le produit. Mais l'accédant en libre ne paie pas plus cher parce que l'accession sociale est favorisée. À Lille, plus de 80% des ventes libres se réalisent dans le cadre de la loi Pinel. Donc il y a de fait exclusion des ménages à l'accession à la propriété. Pour mémoire 80% des ménages locataires du parc privé ont une capacité d'emprunt inférieure au prix du marché. La réalité ainsi que les impacts sur le marché peuvent être différents ailleurs.

L'OFS sur des zones moins tendues

L'*OFS* est un outil qui doit trouver son équilibre économique. Le risque est plus important en zone détendue faute de vivier d'acquéreurs pour les *BRS*. L'*OFS* peut s'appuyer sur un bailleur social pour la reprise des logements. Toutefois cela peut être un outil intéressant pour les secteurs en déprise. Pour l'instant, notre objectif est de produire rapidement des logements permettant de dégager une capacité d'auto-financement propre à l'*OFS*. Ensuite, il pourra examiner quelques opérations plus risquées.■

+ d'infos :lire la fiche dans le [recueil](#) p.26 à 28

◀ Pascal MASSON
directeur général
d'*Habitation familiale*

HABITATION FAMILIALE CRÉE LE PREMIER OFS BRETON : LE FONCIER COOPÉRATIF MALOUGIN

Les 3 grands atouts du BRS

La solvabilisation des ménages modestes est essentielle dans certains secteurs, comme à Saint-Malo, où le marché de l'ancien et du neuf est inaccessible, souvent plus cher qu'à Rennes. La pérennisation des aides publiques constitue un argument de taille pour les collectivités.

« Enfin, en tant que syndic, et pas seulement promoteur, nous souhaitons accompagner les accédants dans le temps long. »

Pourquoi un OFS malouin ?

Saint-Malo, ville inaccessible

Saint-Malo compte 50 000 habitants et un marché foncier extrêmement tendu, avec des prix élevés : de 8 000 à 16 000 €/m² sur le front de mer. La transaction moyenne dépasse 3 000 €/m². La ville perd des habitants au profit des communes limitrophes, qui multiplient les lotissements.

La commune ne dispose pas de maîtrise foncière, ce qui limite la production de logements abordables à 20 logements *PLSA* par an.

L'OFS, un outil de territoire comme un *PLH*

Habitation Familiale, intéressée par la création d'un OFS, interroge les élus malouins, très rapidement séduits par cet outil permettant de produire des logements abordables et de favoriser et sécuriser l'engagement des promoteurs.

Initialement, l'OFS a été monté entre *Habitation Familiale* et la *Sacib*, autre promoteur historique à Saint-Malo, pour laisser le temps à la ville d'y réfléchir en termes de projet et de gouvernance. Le *Foncier Coopératif Malouin* est un outil de territoire, avec un périmètre d'intervention circonscrit à Saint-Malo et ses environs et à Dinard.

Un OFS avec un statut coopératif

Un coût de fonctionnement allégé

L'OFS a été conçu avec un minimum de charges de fonctionnement. Chaque partenaire amène du temps de travail et ses compétences, afin de limiter le montant des redevances des BRS qui devront déjà supporter le prix du foncier.

Une gouvernance ouverte aux utilisateurs

Le *Foncier Coopératif Malouin* a opté pour un statut coopératif, une *SCIC SAS*, qui permettra d'ouvrir la gouvernance aux collectivités, aux entreprises mais aussi aux utilisateurs, à travers cinq collèges. La présence des utilisateurs permet de

recueillir la voix des usagers, leurs ressentis. Les opérateurs privés qui porteront un projet rejoindront aussi à ce collège des utilisateurs car ils sont destinataires du premier bail. Le *Foncier Coopératif Malouin* ne disposant pas de salarié, des prestataires seront présents dans le collège qui leur est dédié.

Droits d'entrée à acquitter variables

Le montant du droit d'entrée est fixé pour les personnes physiques à 20 € et pour les promoteurs privés à 5 000 €. La ville et les collectivités acquitteront un droit d'entrée de 500 € car elles garantiront l'emprunt que l'OFS devra souscrire.

Le collège des partenaires autres que publics réunit des personnes ayant aidé à concevoir le fonctionnement de l'OFS ainsi que les trois plus grandes entreprises malouines (droit d'entrée de 5 €). Ces dernières sont intéressées car seulement 30% de leurs 2 500 salariés résident dans la commune.

Un fonctionnement opérationnel qui s'adapte à chaque projet

En assemblée générale, un associé dispose d'une voix (quel que soit le montant du capital détenu par l'associé) dans chaque collège. La présidence est détenue par *Habitation Familiale*, représentant de la personne morale.

Le conseil d'administration est composé de 12 administrateurs élus par l'assemblée des associés et de 2 à 3 consultants participant aux débats sans droit de vote.

Le comité d'engagement est l'instance opérationnelle. Il rend des avis au conseil d'administration, sur le foncier et l'agrément des ménages. Il est composé de trois membres au *minimum*, nommés par le conseil d'administration. Sa présidence varie. Elle est confiée au représentant de la ville d'implantation du projet, qu'il figure ou non dans le conseil d'administration. Cela permet d'adapter la politique de peuplement, de prix et d'accompagnement, mais aussi de répondre aux craintes des collectivités de renforcement de la spéculation foncière. Des règles d'achat du foncier sont fixées. Deux autres membres participent au comité d'engagement ainsi que le président du conseil d'administration qui est présent mais ne participe pas au vote.

Missions de l'OFS : une gestion en trois étapes

- Le développement, c'est-à-dire la définition d'une action en cohérence avec les besoins et une programmation partagée avec les collectivités locales ;
- la constitution de réserves foncières afin d'assurer le rythme de production souhaitable, fixé à 100 logements par an à Saint-Malo et Dinard.

- La gestion des programmes et des financements (prêts, fonds,...): la facturation aux opérateurs et aux copropriétés est partagée entre les opérateurs en fonction des compétences de chacun.

Montage financier des opérations: recours à un prêt

Actuellement les promoteurs privés achètent le foncier entre 500 et 1 000 €/m² à Saint-Malo et ils vendent en VEFA les PSLA à des bailleurs sociaux, ce qui leur coûte.

Le montage envisagé avec le *Foncier Coopératif Malouin* est un achat du foncier par l'OFS à 80% de la valeur du marché du quartier, avec un prêt *Gaïa* de la *Caisse des dépôts*. La redevance correspond à environ 1 €/m² de surface habitable par mois.

Lors de la signature du BRS avec l'opérateur, le *Foncier Coopératif Malouin* demande des droits d'appui de 1 000 € par logement pour le portage de l'opération entre l'acquisition du terrain et l'achat par l'accédant, et des droits de construire de 300 € par logement pour participer à la charge foncière. Cela permettra de porter les trois ou quatre premières années déficitaires.

Les premières opérations doivent être exemplaires, emblématiques et démonstratives.

La première opération se situe dans un quartier très valorisé, à 100 mètres de la plage. La ville a vendu deux anciennes écoles à l'OFS. Les appartements seront commercialisés à 2 100 €/m², contre 4 500 €/m² sur le marché libre. La commercialisation ne posera donc *a priori* aucun problème.

Quand la ville ne disposera plus de foncier disponible, les opérateurs devront s'engager à une charge foncière maximale de 350 € HT/m², que ce soit dans une opération totalement dévouée au BRS ou une opération mixte. L'OFS rachètera à ce prix.

Quid de la revente ?

Concernant la revente, il s'agit d'assurer la conformité des mouvements avec les habitants, vendeurs de leur logement. On doit protéger le parcours résidentiel des acquéreurs. Sur la base de l'IRL, en finançant à 100% l'achat du foncier par le prêt *Gaïa*, le calcul fait apparaître un résultat net de 3 à 4 000 € par année d'occupation. En 10 ans, les accédants disposeront d'environ 40 000 € pour poursuivre leur parcours résidentiel.

La mission du *Foncier Coopératif Malouin* est de vérifier le respect des règles, d'accompagner la liste d'attente et la vente afin de fluidifier la réalisation des actes notariés et le retour de rentabilité pour les vendeurs. ■

ÉCHANGES

Droit d'appui pour l'opérateur

Pour le *Foncier Coopératif Malouin*, le droit d'appui, qui n'est pas un terme juridique, est comme un droit d'entrée. Il est mentionné dans le BRS. Son montant a été calculé à partir de l'estimation du temps de portage par l'OFS, notamment du terrain. La redevance des accédants ne sera perçue que dans 3 ans environ.

Redevance, prêt Gaïa et rénovation des copropriétés

Une opération est financée par un prêt *Gaïa* sur 60 ans. À compter de la 61^e année, la redevance permettra de constituer un capital.

Une simulation de gestion d'une copropriété sur plus de 50 ans, pour laquelle 30 000 € de travaux de rénovation par logement seraient nécessaires, montre qu'il ne faut pas attendre 60 ans pour réaliser ce type de travaux.

Concernant l'utilisation de l'OFS et du BRS sur des copropriétés existantes, des réflexions sont en cours mais il n'y a pas encore d'expériences. De même, le montage technique reste compliqué et fait l'objet de groupes de travail pour les copropriétés neuves.

Habitation Familiale rêve d'un modèle pour remettre en état les copropriétés: un prêt sur le très long terme et un OFS qui délivre des BRS où la redevance servirait à financer les travaux.

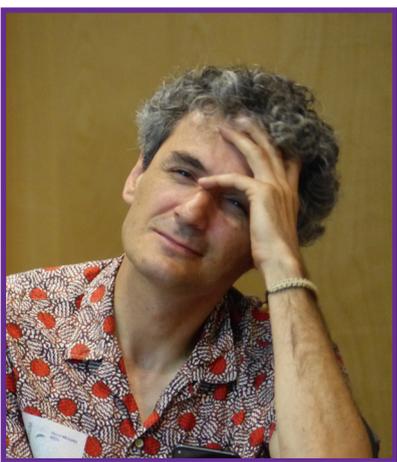
Un projet d'OFS à Rennes

Rennes porte une politique d'accompagnement de l'accession sociale à la propriété, permettant la production de logements abordables. La valeur ajoutée de l'intervention d'un OFS est de pérenniser la production. 300 à 350 logements sont prévus par l'OFS. Le tour de table prévoit une participation de 15 000 € par opérateur.

Le montage financier prévoit que l'OFS achète le terrain à 275 €/m² habitable, qu'elle finance grâce à une subvention de la métropole de 175 € et par les droits d'appui de l'opérateur (100 €). Il n'y a pas souscription de prêt *Gaïa*.

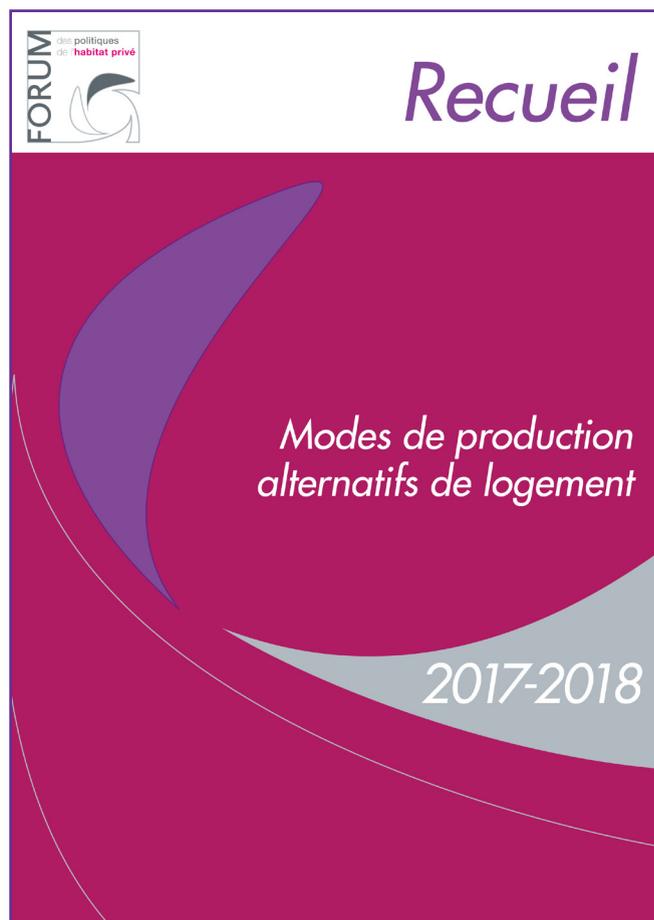
Les EPF et les OFS

De nombreux EPF sont très intéressés par cette démarche. L'EPF de Haute-Savoie vient de décider de créer un OFS sous la forme d'un GIP. L'EPF du Pays Basque réfléchit pour se positionner sur du rural et dans l'ancien pour répondre aux problématiques d'abandon des cœurs de villes et villages. ■



+ d'infos:

Télécharger le [recueil](#)



© Forum des politiques de l'habitat privé 2018

Une production du *Groupe de Travail Politiques territoriales*

(Co-pilotes du groupe: Dominique BRESARD, Claire DELPECH et Jean-Sébastien SAUVOUREL)

Rédaction: Isabelle Farges consultante

Conception et direction: Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
un collectif de 16 membres

www.forumhabitatprive.org