



Devenir propriétaire grâce au Bail Réel Solidaire

Livre blanc 2022



SOMMAIRE



INTRODUCTION



1. COMPRENDRE L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE

- 06 L'OFS, acteur majeur de l'accèsion sociale
- 08 Constitution d'un OFS
- 09 Missions et objectifs d'un OFS



2. DEVENIR PROPRIÉTAIRE AVEC LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

- 15 Le BRS, un outil innovant d'accèsion sociale à la propriété
- 16 Mode d'emploi du BRS
- 18 Les conditions pour en bénéficier
- 19 Permettre aux acquéreurs d'acheter mieux et moins cher avec le BRS
- 24 Pour les collectivités : un outil de pérennisation du parc social, vecteur de mixité sociale



3. BILAN ET AVENIR DU BRS

- 29 Un dispositif en plein essor : une dynamique enclenchée dans tous les territoires
- 33 Enjeux et avenir du modèle OFS/BRS : pertinence, interrogations et solutions
- 37 Aiguillon : un acteur engagé pour le développement du BRS





INTRODUCTION

DEVENIR PROPRIÉTAIRE DANS UN ENDROIT ATTRACTIF AVEC DES REVENUS MODESTES, C'EST POSSIBLE

Aujourd'hui, moins de 6 ménages français sur 10 sont propriétaires de leur logement. Un taux qui reste bas par rapport à nos voisins européens. Si posséder son chez-soi est le rêve de tous, devenir propriétaire reste souvent au stade de projet...

Pourquoi? Souvent par prudence. **Face à une envolée des prix de l'immobilier, de nombreux Français ne se risquent pas à contracter un emprunt immobilier, de peur d'impacter trop lourdement leur pouvoir d'achat.** La crainte de voir son budget réduit par des mensualités trop élevées pousse souvent les potentiels primo-accédants à renoncer ou à reporter leur projet immobilier.

S'ajoute à cela la difficulté, pour les ménages qui souhaitent sauter le pas et devenir propriétaire, d'obtenir un crédit auprès des banques. Les conditions d'octroi se resserrent et les banques refusent les dossiers des ménages les plus jeunes et les plus modestes. La faiblesse ou l'absence d'apport personnel pénalise ces emprunteurs aux dossiers moins solides.



Dans ce contexte, l'introduction du dispositif BRS a créé, dès 2016, l'opportunité pour un plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur résidence principale dans une zone où le marché immobilier est particulièrement tendu et où, souvent, la spéculation immobilière augmente. Cette nouvelle forme d'accession à la propriété, sécurisée et durablement maîtrisée, repose sur la dissociation du foncier et du bâti, mais aussi sur le caractère reconductible du bail à chaque vente.

Le dispositif BRS a un double avantage : permettre aux futurs propriétaires d'être accompagnés et sécurisés dans leur projet d'achat, et aux collectivités de répondre à leur ambition en matière d'habitat en favorisant l'accès à la propriété au plus grand nombre de ménages, tout en pérennisant les éventuels financements publics.

58%

des Français sont propriétaires
de leur résidence principale
(données Insee du 1er janvier 2021).

Si
80%

d'entre eux souhaitent le devenir,
acquérir son logement reste
bien souvent un rêve inaccessible.

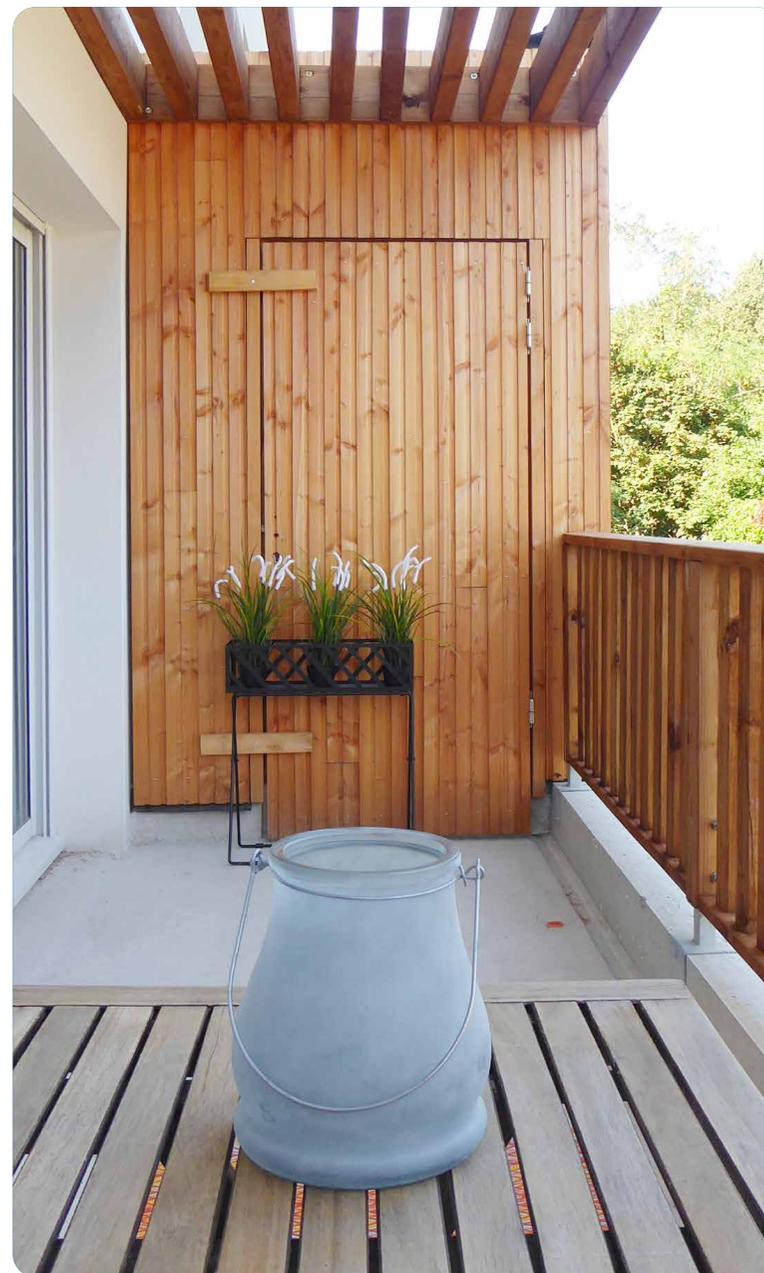
Avec ce taux de propriétaires en stagnation depuis les années 2000, la France se situe à la 19^e place du classement européen, loin derrière l'Espagne et l'Italie.

AIGUILLON : ENGAGÉE DANS LE DEVELOPPEMENT DU BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Acteur historique du logement à vocation sociale dans l'Ouest, Aiguillon peut intervenir à la fois en tant qu'Organisme Foncier Solidaire (OFS) agréé, mais aussi comme membre fondateur d'OFS métropolitains, parmi lesquels les OFS créés par Rennes Métropole et Nantes Métropole.

Assurant à la fois la construction et la gestion de logements sociaux, Aiguillon s'est toujours engagée en faveur des ménages modestes pour proposer un habitat de qualité, à la location ou à la vente. Opérateur actif et même proactif, Aiguillon, à travers sa marque d'accession imoja, permet à des milliers de familles de devenir propriétaires en régions Bretagne et Pays-de-la-Loire.

Cet engagement solidaire au service des personnes sous plafonds de ressources fait d'imoya un interlocuteur privilégié pour tous les ménages désireux d'acheter leur premier bien immobilier via le dispositif BRS. L'expérience acquise fait aussi d'Aiguillon **un partenaire de choix pour les collectivités** qui souhaitent être accompagnées dans leur réflexion et prises de décision sur la mise en place d'une politique d'**accession à la propriété plus pérenne sur leur territoire.**





PARTIE 1

COMPRENDRE L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE

1.1 L'OFS, ACTEUR MAJEUR DE L'ACCESSION SOCIALE

Introduits par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (Alur) du 24 mars 2014, les Organismes Fonciers Solidaires (OFS) mènent une mission d'intérêt général en rendant possible la création d'un parc d'accession sociale pérenne. Les OFS ont vocation à acquérir des terrains (bâti ou non) et à en rester propriétaires. Une fois construit, le logement est acheté et le foncier loué dans le cadre du Bail Réel Solidaire (BRS), un bail spécifique défini dans la loi Alur et mis en œuvre par les OFS. L'OFS assure alors le quittance de la redevance d'occupation du terrain auprès de chaque acquéreur et agrée les reventes en s'assurant du respect des clauses figurant dans le BRS.

De cette façon, au fil des reventes et grâce au mécanisme de dissociation murs/sol, **les logements acquis via un BRS conservent, sur le long terme, leur accessibilité économique.**



QUELQUES REPÈRES CLÉS

LOI ALUR

—
Création du Bail Réel Solidaire et des Organismes Fonciers Solidaires permettant sa mise en œuvre

2014

LOI MACRON

—
Consolide ce dispositif avec l'introduction du Bail Réel Solidaire

2015

LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ

—
Complète le dispositif du Bail Réel Solidaire

2017

DÉCRETS

—
Décrets d'application parus au Journal Officiel du 11 mai 2017

2017

1.2 CONSTITUTION D'UN OFS

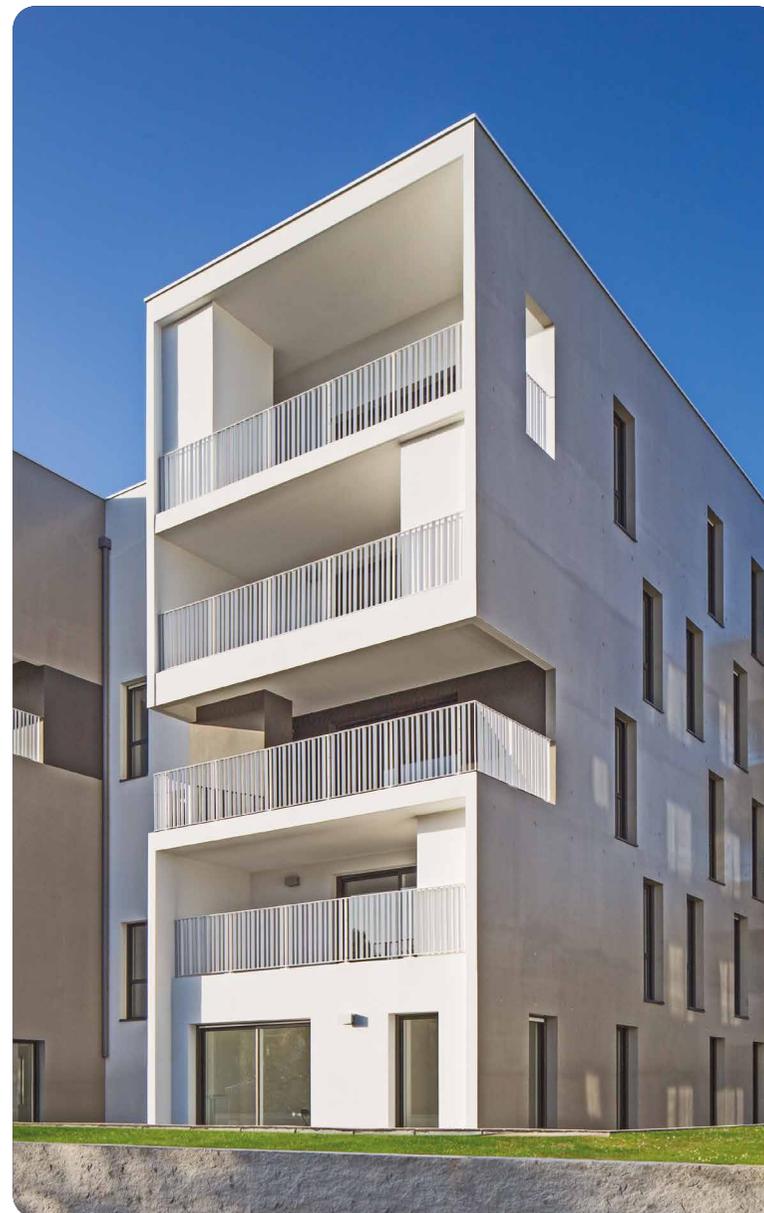
Les OFS sont des structures sans but lucratif contrôlées et agréées par le préfet de la région. Elles sont créées à l'initiative des collectivités locales, des organismes Hlm et des EPF (Établissements Publics Fonciers).

Selon la loi : **« Toute personne morale, de droit public ou privé, pouvant garantir la pérennité des baux accordés dans le cadre de l'exercice de son activité, peut être agréée OFS. »** Concrètement, cela signifie que la loi n'impose pas de forme juridique. L'OFS peut avoir le statut d'association, de fondation, de fonds de dotation ou même de société anonyme coopérative.

L'OFS : QUE DIT LA LOI ?

Les organismes de fonciers solidaires sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'État dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs (...)

Article 164 de la loi n° 2014-699 du 24 mars 2014, dite loi pour l'Accès au logement et à un urbanisme renoué (Alur)



1.3 MISSIONS ET OBJECTIFS D'UN OFS

LES MISSIONS D'UN OFS

- Acquérir des terrains pour constituer un parc social pérenne
- Conclure des baux réels solidaires avec les preneurs
- Contrôler le respect du BRS
- Encadrer les cessions : le prix de vente est plafonné et le repreneur doit respecter les mêmes conditions de ressources initiales
- Assumer une garantie de rachat au profit de l'acquéreur
- Accompagner les preneurs tout au long de l'opération

OFS/BRS : L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ PAR LA SOLIDARITÉ

Le principe général du dispositif OFS/BRS est le suivant : le foncier, propriété de l'OFS, et le bâti, détenu par le ménage, sont **dissociés de façon permanente afin de permettre l'accès à la propriété par les ménages dont les revenus doivent respecter les conditions de ressources définies par l'État, dans les zones tendues**. Lors de la revente des logements, les prix sont encadrés et le bail est rechargé au bénéfice du nouveau titulaire répondant aux conditions d'éligibilité.

Concrètement, l'OFS achète un terrain et signe un BRS avec un promoteur (« BRS Opérateur »). L'OFS charge un opérateur, par exemple un organisme tel qu'Aiguillon, de construire et de commercialiser les logements, dans le respect des dispositions prises dans le contrat de bail, à des ménages devant répondre à des conditions de ressources fixées par la réglementation.

À la suite de son acquisition, chaque ménage doit signer un Bail Réel Solidaire (BRS) avec l'OFS.
L'OFS perçoit par ailleurs une redevance de la part de chaque acquéreur.



Source : Les COOP'Hlm

LA REDEVANCE FONCIÈRE

UNE REDEVANCE VERSÉE À L'OFS

Contrairement à un achat classique, un achat en BRS implique que le foncier reste la propriété de l'Organisme Foncier Solidaire. Le ménage acquéreur achète les murs, mais loue le terrain. Il doit verser une somme modérée (loyer foncier) pour ce « droit d'usage » à l'OFS. Cette redevance mensuelle permet de couvrir les frais liés à la gestion du terrain.

Si l'OFS peut garantir un niveau de redevance très bas, c'est parce qu'il a pu acquérir le terrain à moindre coût auprès des collectivités ou en ayant recours à des emprunts de très long terme. Cela permet de lisser le coût du foncier sur une longue période et ainsi ne plus répercuter son coût sur le prix de vente des logements neufs. L'objectif est que les OFS créent un parc pérenne de logements abordables, notamment dans les zones tendues. Les terrains acquis par les OFS sont exclusivement dédiés à la construction et à la gestion de logements réservés à des ménages sous plafonds de ressources.

UNE REVENTE ENCADRÉE

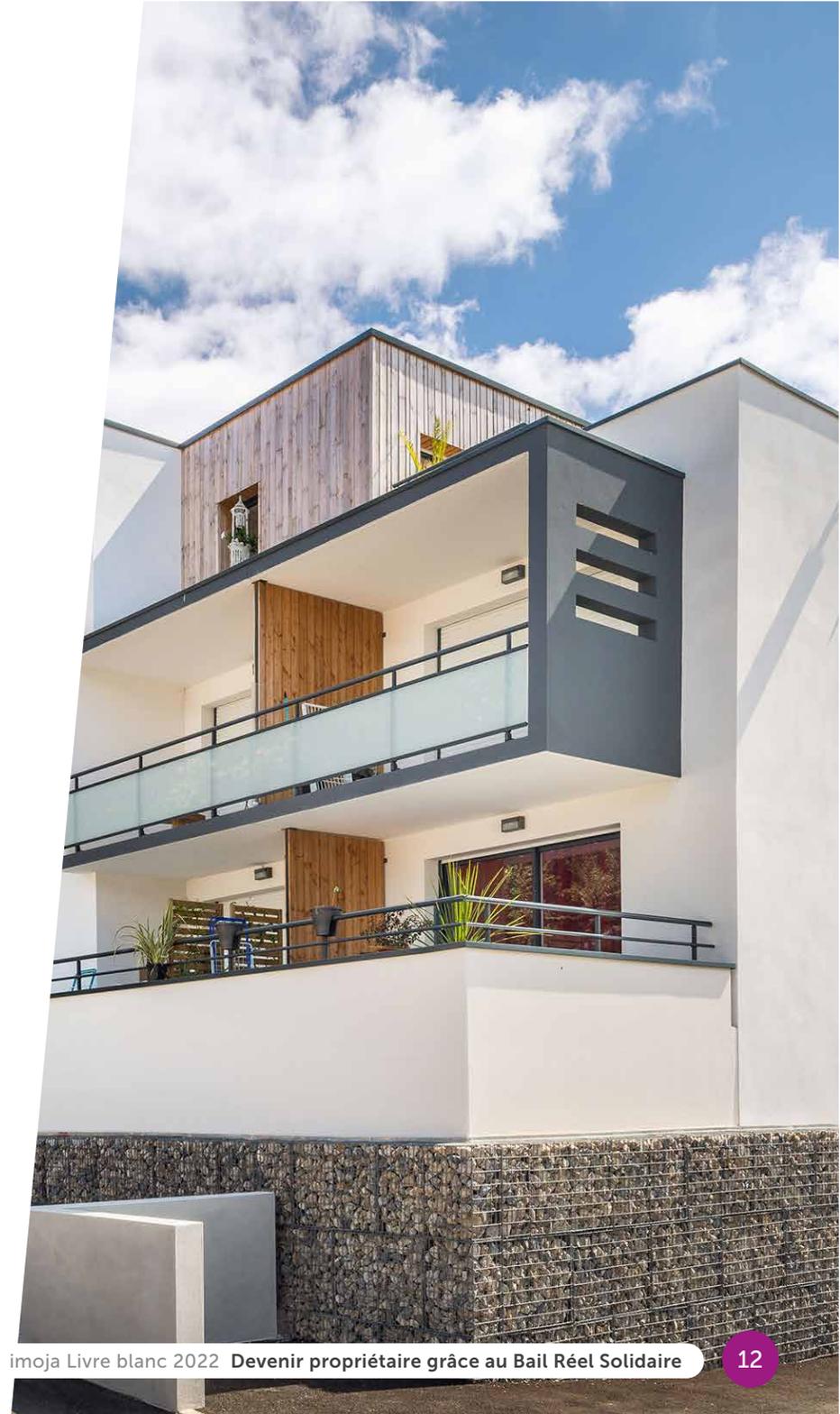
En cas de revente – pouvant intervenir à n'importe quel moment – l'OFS gère et encadre cette transaction. Les nouveaux acquéreurs doivent également répondre aux conditions de ressources définies par l'État. **Le prix de revente est garanti et plafonné, défini par un prix au m² HT.**

En cas de difficultés pour trouver un acquéreur, l'OFS peut se charger de trouver une personne répondant aux critères d'éligibilité, ou s'engage à racheter le logement. Le nouvel acheteur verra le bail automatiquement renouvelé, et une nouvelle durée sera déterminée.

SÉCURISER LES ACQUÉREURS, PÉRENNISER LES AIDES PUBLIQUES

Par ce fonctionnement, l'OFS contribue à pérenniser l'accès social et assure une mission assurantielle, à la fois des nouveaux propriétaires et de l'argent public. Jusqu'à présent, une fois les éventuelles clauses anti-spéculatives associées aux logements sociaux arrivées à leur terme, les logements étaient revendus au prix du marché, avec, dans certains cas, une importante plus-value à la clé. L'offre en accession sociale s'étiolait alors au fil des reventes.

Grâce au BRS, **l'aide octroyée initialement par la Collectivité profite aux acquéreurs successifs, et non plus uniquement au premier propriétaire du logement.** L'action publique en faveur du logement est ainsi plus efficace.





Honoré Puil, vice-président de Rennes Métropole en charge du logement et président du réseau Foncier Solidaire France, a pu constater les problématiques auxquelles étaient confrontées les collectivités :

« Avant la création du dispositif OFS/BRS, nos aides à l'acquisition de logements sociaux ne bénéficiaient qu'au premier acheteur. Celui-ci était ensuite libre de revendre son logement au prix du marché, ce qui conduisait inexorablement à une évaporation du parc d'accession sociale à la propriété. »

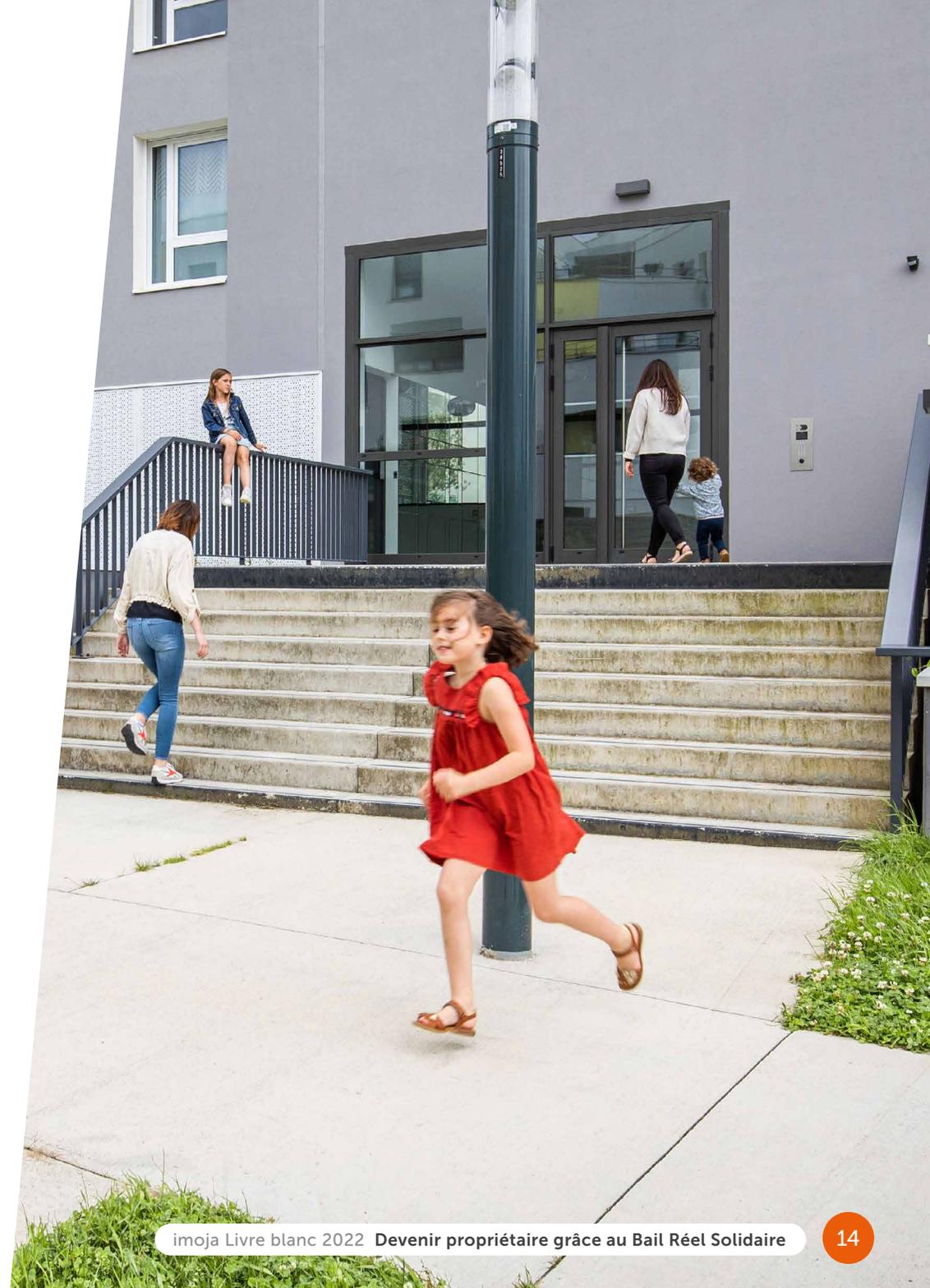
Son constat est aujourd'hui bien différent : *« L'un des objectifs de la création de l'outil OFS/BRS est de faire en sorte que l'argent public investi dans l'accession sociale à la propriété bénéficie à une pluralité d'acquéreurs. Avec ce mécanisme de dissociation foncière, 1 € investi bénéficie à plusieurs ménages : l'objectif est enfin atteint. »*



PARTIE 2

DEVENIR PROPRIÉTAIRE AVEC LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

La plupart des ménages aspirent à devenir propriétaires d'une maison ou d'un appartement. **Mais pour certains, l'acquisition d'un bien immobilier relève d'un véritable parcours semé d'embûches.** Dans certaines villes, le marché du neuf est tout simplement inaccessible aux familles aux revenus modestes. Grâce au Bail Réel Solidaire (BRS), devenir propriétaire pour une partie de ces ménages est désormais possible. **Les plus de ce dispositif? Une garantie de revente du logement qui sécurise les acquéreurs, et la possibilité pour eux de se constituer une épargne en vue d'un futur achat.**



2.1 LE BRS, UN OUTIL INNOVANT D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Le Bail Réel Solidaire ou BRS, créé par ordonnance le 20 juillet 2016, est un mode d'accès à la propriété. Le BRS est le bail conclu entre l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) et les acheteurs du bien immobilier.

Juridiquement, c'est un bail spécifique s'étalant sur une très longue durée, entre 18 à 99 ans. Le bailleur est toujours l'OFS. En revanche, le preneur peut appartenir à trois catégories différentes :

- Un ménage aux **revenus inférieurs aux plafonds de ressources**, éligible au dispositif
- Un opérateur qui construit ou réhabilite des logements et qui **s'engage à les vendre aux ménages bénéficiaires**
- Un opérateur construisant ou réhabilitant un logement et qui **s'engage à louer ce bien à un ménage répondant aux critères de ressources de l'OFS**

2.2 MODE D'EMPLOI DU BRS

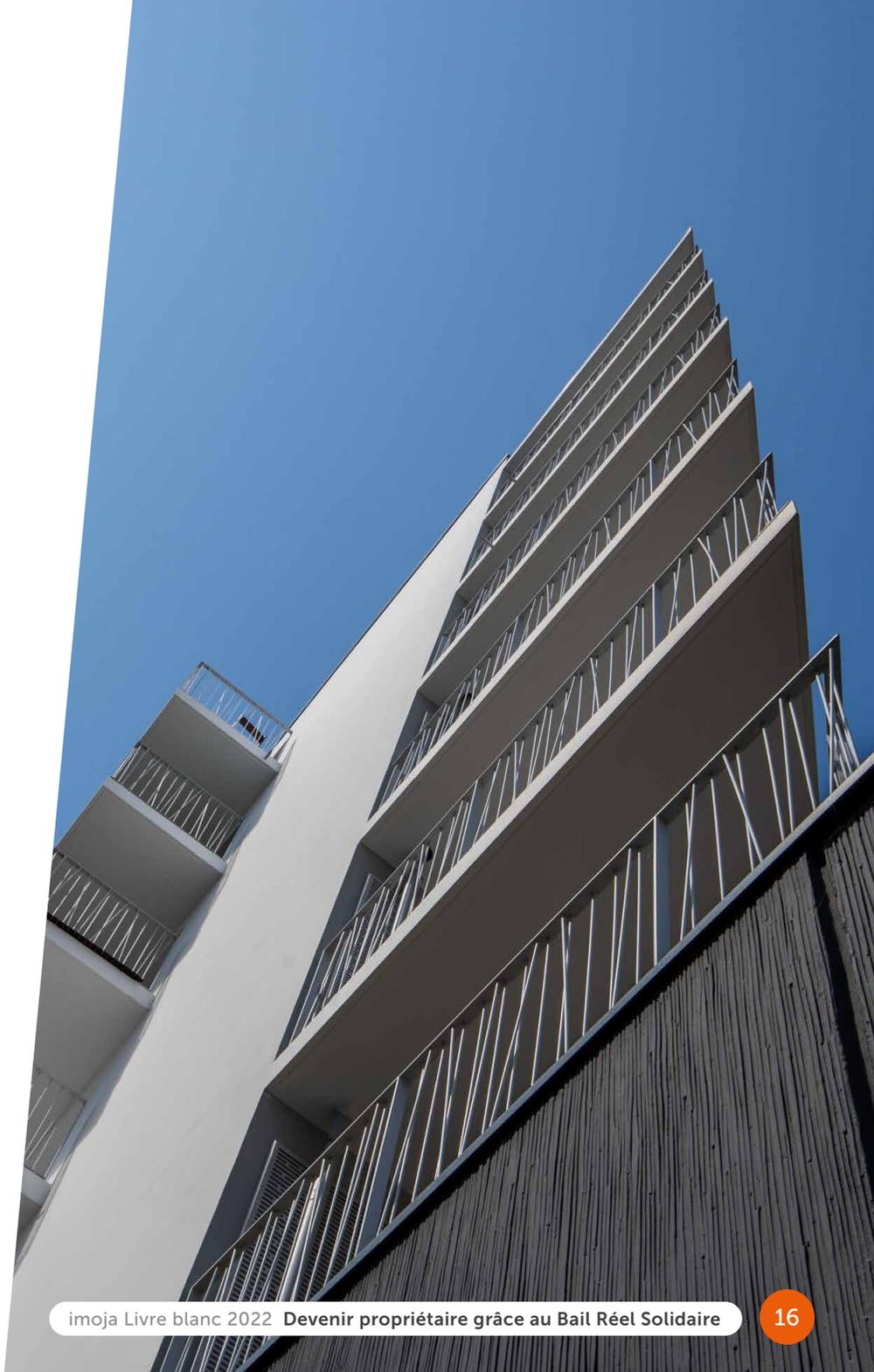
Le BRS se différencie des autres types d'accession sociale par différents aspects :

LE BÂTI ET LE FONCIER SONT DISSOCIÉS

L'OFS se charge de l'achat du terrain. Avec l'aide d'un promoteur, il construit des logements, individuels ou collectifs, qui sont ensuite vendus à des ménages sous conditions de ressources. Le promoteur vend le bâti, mais pas le terrain, dont l'OFS reste propriétaire même après la réalisation et la revente des logements. Les acquéreurs signent un contrat de bail de longue durée (BRS) avec l'OFS. **Ils deviennent donc propriétaires de leur logement et louent le terrain sur lequel il est construit.** Chaque mois, les occupants versent une redevance foncière à l'OFS.

LE PRIX D'ACQUISITION EST PLAFONNÉ

L'exclusion du foncier permet de proposer des logements à des prix inférieurs à ceux du marché. Les prix de vente sont encadrés et favorisent l'accession sociale, notamment en zones tendues.



C'EST UN DISPOSITIF DURABLE ET ANTI-SPÉCULATIF

Le BRS est un bail de **longue durée, entre 18 et 99 ans**. En ce qui concerne la revente du bien, elle est autorisée, mais encadrée. Le prix de revente est déterminé par l'OFS (selon différents critères) et le nouvel acquéreur doit lui aussi répondre aux conditions de ressources. Le nouvel acquéreur bénéficie d'un bail renouvelé grâce au caractère rechargeable du bail. L'encadrement du prix de revente permet d'éviter la spéculation foncière. En effet, le BRS étant un dispositif d'aide à l'accession à la propriété, la revente ne permet pas de réaliser une plus-value importante. Ce système permet aux propriétaires suivants de profiter eux aussi d'un prix attractif. Dans le cas où le vendeur ne trouve pas d'acquéreur, l'OFS peut le racheter selon les conditions prévues dans le bail.

Cas particulier : en cas de succession, le logement acquis via le BRS est transmis aux ayants droit, qui peuvent le vendre ou y habiter s'ils répondent aux critères de l'accession sociale.

Le dispositif du BRS apparaît comme une solution intéressante pour se constituer un apport financier et ainsi pouvoir acheter via un parcours d'achat « classique », à moyen ou long terme.

UN BAIL TRANSMISSIBLE, RESPONSABLE ET DURABLE

En cas de revente du logement, il est possible de transmettre le bail. Le BRS et sa redevance restent d'actualité : le nouvel acquéreur doit s'y conformer à son tour, en respectant le seuil de revenus fixé par la loi.

Afin de faire profiter le nouvel acheteur des mêmes conditions, le prix de revente du logement sera encadré. L'accession à la propriété reste ainsi durablement sociale et abordable.

2.3 QUELLES CONDITIONS POUR EN BÉNÉFICIER ?

La signature d'un Bail Réel Solidaire est dépendante de certains critères financiers. **Le ménage éligible doit respecter des plafonds de ressources**, calculés selon le nombre de personnes occupant le logement et la zone géographique du bien immobilier. Ils sont réévalués chaque année en fonction des indices prévus par la réglementation. Ces seuils limites de ressources doivent être respectés au moment de la signature du contrat. Pour justifier son éligibilité, l'emprunteur doit **fournir son avis d'imposition N-2** et l'avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement ou rattachées au même foyer fiscal.

Pour bénéficier d'un logement neuf en Bail Réel Solidaire, l'acquéreur doit :

- Respecter un plafond de ressources, revalorisé chaque année par l'administration
- Occuper le logement à titre de résidence principale

« Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »

Article L301-1 – Code de la construction et de l'habitation

2.4 PERMETTRE AUX ACQUÉREURS D'ACHETER MIEUX ET MOINS CHER AVEC LE BRS

UNE ALTERNATIVE INTÉRESSANTE À LA LOCATION

Pour les jeunes actifs, les personnes vivant seules ou les ménages avec des ressources aléatoires, **devenir propriétaire relève souvent du challenge**. La location apparaît donc comme l'unique solution de logement. En effet, les établissements bancaires se montrent peu enclins à accorder des prêts aux catégories de ménages percevant des ressources réduites ou précaires.

Ressources, âge, composition du foyer... les conditions d'octroi d'un prêt varient selon le profil de l'emprunteur. Les banques analysent le taux d'endettement, la situation globale des futurs emprunteurs, leurs charges fixes, leurs possibilités d'évolution professionnelle, avant de rendre leur décision.

Si une banque concède un prêt immobilier à des foyers aux ressources modestes, il s'agit bien souvent d'un emprunt s'étalant sur une longue période. Les banques entendent ainsi se protéger d'un risque d'insolvabilité. En souscrivant ce type de prêt immobilier, les emprunteurs s'exposent au risque de voir le taux d'intérêt revu à la hausse ou de perte en cas de revente après seulement quelques années de remboursement. De plus, la revente de leur bien est soumise aux lois du marché immobilier et à ses fluctuations, sans garantie de plus-value. Pourtant, bien souvent, les revenus de ces ménages sont amenés à évoluer à la hausse.



Pour tous les ménages disposant de revenus limités, **il est tout à fait pertinent de réaliser un premier investissement immobilier via le BRS**, avant de se lancer dans un projet classique quelques années plus tard, afin de se constituer **un apport** et ainsi profiter de meilleures conditions de financement. Le BRS agit comme un facilitateur pour les primo-accédants et permet de s'engager plus sereinement dans la propriété.



German, acquéreur d'un appartement en BRS dans la ville de Cesson-Sévigné (35), le confirme :

« Étant célibataire, même avec un CDI, je savais que mon revenu ne pouvait pas me permettre d'acheter un logement, surtout dans la métropole rennaise, où les prix de l'immobilier explosent. Si j'ai pu accéder à la propriété aujourd'hui, c'est grâce au BRS. »

AVANTAGES DU BRS POUR LES ACQUÉREURS



Prix d'achat réduit



TVA avantageuse
à 5,5%



Accession
sécurisée



Exonération
de la taxe foncière
(selon certaines collectivités)



Localisation dans un
quartier dynamique

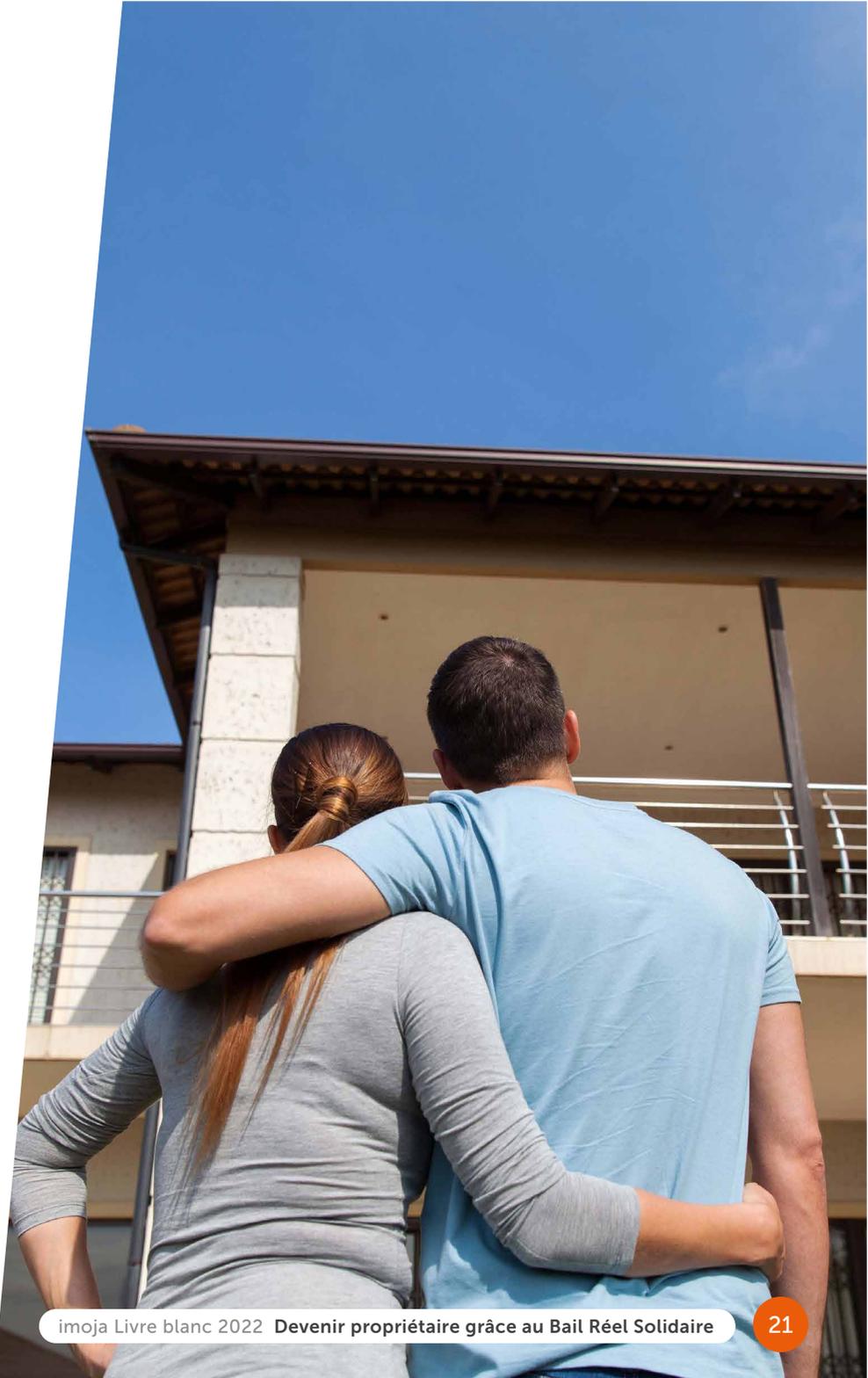


Revente
sécurisée et garantie
du logement

UN DISPOSITIF AVANTAGEUX ET ULTRA SÉCURISANT POUR LES ACQUÉREURS

Afin de proposer à la vente des logements à des prix abordables, l'Organisme Foncier Solidaire conserve la propriété du foncier (le sol). Le ménage achète les murs (le logement) et loue l'occupation du sol via une redevance encadrée. Un montage financier intéressant pour sauter le pas de la propriété sans prendre de risques.

À noter : maisons ou appartements T1, T2, T3... toutes les typologies de biens peuvent être acquises via le BRS.



Pour un acquéreur, acheter un logement neuf via le BRS présente de nombreux avantages :

- **Un prix d'achat réduit** : le fait de n'acheter en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement : contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier à construire ou en cours de construction) que la partie bâtie du logement permet de réaliser une économie de 15 à 30 % (en fonction du secteur) sur le prix d'achat du logement par rapport au marché privé. Un atout de taille lorsque l'on connaît la flambée des prix de l'immobilier dans certaines villes ou quartiers très prisés.
- **Des avantages fiscaux et des aides au financement** : l'acquéreur bénéficie d'une TVA à taux réduit (5,5 %) et du financement par le Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans le neuf. Si la collectivité le décide, il peut également bénéficier d'un abattement partiel ou total de la taxe foncière.
- **Une localisation privilégiée** : les logements proposés en BRS se situent dans des quartiers attractifs et dynamiques
- **Un bâtiment de qualité** : les logements réunissent l'ensemble des qualités et des exigences relatives aux constructions neuves. Ils sont à la fois fonctionnels, esthétiques et économes en charges (chauffage, entretien...).
- **Une garantie de revente** : la revente du bien immobilier est entièrement sécurisée et assurée indépendamment des fluctuations du marché. L'OFS contrôle le respect des clauses de revente. Par ailleurs, l'organisme peut, dans certaines circonstances, racheter le logement à une valeur d'indemnisation prévue dans le bail, notamment en cas de difficultés financières du ménage.



LE BRS : UN DISPOSITIF D'AIDE À L'ACHAT SÉCURISANT

Un premier achat immobilier est toujours un moment clé dans une vie.

La primo-accession est une étape importante et engageante, qui peut parfois susciter des craintes.

La principale inquiétude est de se retrouver en difficulté financière à cause :

- De mensualités trop élevées à rembourser → un budget restreint difficile à boucler
- D'une revente mal négociée → conjoncture défavorable
- D'une perte sèche d'une partie de l'investissement de départ → revente rapide entraînée par un départ anticipé

Acheter un logement avec un Organisme Foncier Solidaire garantit un investissement sécurisé.



Honoré Puil résume ainsi les atouts du dispositif :

« **Pour les ménages, le BRS n'apporte que des bénéfices. Les acquéreurs achètent des logements jusqu'à 30 % moins cher que sur le marché libre** et se constituent une épargne, un capital qui pourra éventuellement être utilisé comme apport en vue d'un futur achat. Le BRS offre aussi une garantie de revente du logement, ce qui est très sécurisant pour eux. »



2.5 POUR LES COLLECTIVITÉS : UN OUTIL DE PÉRENNISATION DU PARC SOCIAL, VECTEUR DE MIXITÉ SOCIAL

Le BRS apporte de vraies réponses aux stratégies d'habitat des collectivités, car il offre des solutions concrètes et pérennes aux besoins de mixité sociale, au maintien des ménages dans les centres-villes et centres-bourgs, à la lutte contre la précarité des ménages modestes et à la réduction de l'étalement urbain.

Les risques de spéculation sont limités, et la sécurisation du parc social épargne à la collectivité l'évaporation des aides publiques ainsi que le besoin de reconstituer régulièrement une réserve de logements sociaux destinés à l'accession à la propriété.



Pour Honoré Puil, les collectivités concernées doivent sauter le pas :

*« Dès l'instant où les programmes locaux de l'habitat mentionnent le souhait de développer une politique d'accession sociale à la propriété, les collectivités doivent s'intéresser au dispositif BRS. Or, sur certains territoires concernés, cela n'existe pas du tout. **Face aux difficultés des ménages à se loger, du fait de la hausse des prix de l'immobilier** et de la spéculation immobilière qui poussent les jeunes actifs hors des villes, le BRS fait partie des réponses opérationnelles qui peuvent être mises en place rapidement. **Il est dommage de s'en priver.** »*





Pour les collectivités, le BRS cumule ainsi de nombreux avantages :

- *Il permet de mieux flécher les éventuels investissements publics en matière d'accession sociale.*
- *Il représente une réelle opportunité de sécuriser dans le temps la vocation sociale des logements concernés. Les logements restent durablement abordables car la loi a tout prévu : les acquéreurs successifs sont soumis aux mêmes conditions de ressources et les prix de cession sont encadrés par l'OFS à chaque mutation du logement, garantissant ainsi un effet anti-spéculatif.*
- *Il pérennise l'aide publique au-delà du délai de revente habituel.*
- *Il entre dans les quotas « SRU ». Depuis 2000, la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) agit pour la mixité sociale et l'urbanisme. Cette mesure contraint les communes à respecter un minimum de 20 % de logements sociaux. Le dispositif BRS est pris en compte dans le quota SRU de logements sociaux.*

AVANTAGES DU BRS POUR LES COLLECTIVITÉS

DISPOSITIF DE MIXITÉ SOCIALE RECONNU

- Comptabilisation des logements sous BRS dans le quota SRU
- Dispositif au service de la mixité des territoires

LOGEMENTS PERPÉTUELLEMENT ABORDABLES

- Encadrement des reventes grâce à l'accompagnement de l'OFS
- Limitation de la plus-value et accessibilité des logements sur le très long terme



AIDES PUBLIQUES PÉRENNISÉES

- Une seule aide publique bénéficie à plusieurs générations de bénéficiaires
- L'OFS reste aux côtés des ménages et sécurise leur accession

UNE VOCATION EN ZONE TENDUE

Dispositif particulièrement adapté aux territoires :

- où le marché immobilier est tendu, à cause du prix du foncier
- dans les zones touristiques, où la présence des résidences secondaires évince les habitants

DÉPLOIEMENT DU DISPOSITIF UN EXEMPLE CONCRET : LE CLOS HÈREZH, UNE OPÉRATION DE 7 MAISONS À QUEVEN (MORBIHAN – 56)

Pour lutter contre le départ des jeunes actifs de la commune et permettre aux familles aux revenus modestes de se loger en cœur de ville, la ville de Quéven a choisi d'intégrer le dispositif OFS/BRS à son offre d'accession sociale. L'objectif : développer une offre abordable dans un contexte de dégradation du pouvoir d'achat immobilier des ménages. Un projet de construction de maisons individuelles sur la commune, proposées en accession à la propriété via le BRS, est actuellement mené par la collectivité de Quéven conjointement avec Aiguillon, agissant en qualité d'OFS et de promoteur.





Pour Marc Boutruche, maire de la commune et vice-président de Lorient Agglomération chargé de l'habitat, du logement, du foncier et du projet territorial, **le BRS répond à un vrai besoin** : « Depuis quelques années, **le marché immobilier a complètement explosé**. Les dispositifs d'accession sociale à notre disposition nourrissaient quelques opportunités financiers et ne permettaient pas forcément aux primo-accédants d'acheter des logements à un prix abordable. Le BRS est un outil de mixité sociale et d'accession à la propriété à un prix encadré qui pallie ces problématiques. Il se présente aujourd'hui comme une formule **idéale pour toutes les villes situées en zone tendue**. »

Quant aux atouts du BRS pour sa collectivité, il ajoute : « Le BRS offre la possibilité de **garder en ville une population de classe moyenne**. Cette répartition plus équilibrée des populations permet d'**éviter la ségrégation territoriale et les inégalités urbaines**. De plus, les logements sont de très bonne qualité, ils sont bien construits et la collectivité garde la possibilité d'offrir « à vie » une accession à la propriété pour des familles modestes. Enfin, les opérations OFS/BRS rentrent dans le comptage SRU*. »

*SRU : La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, appelée Loi SRU, est un texte qui modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux.





PARTIE 3

BILAN ET AVENIR DU MODÈLE OFS/BRS

3.1 UN DISPOSITIF EN PLEIN ESSOR : UNE DYNAMIQUE ENCLENCHÉE DANS TOUS LES TERRITOIRES

Depuis sa création en 2016, le dispositif OFS/BRS ne cesse de s'étendre. Une forte croissance portée, entre autres, par les collectivités locales, lesquelles se saisissent de cette opportunité pour apporter une réponse à leurs enjeux d'habitat tout en sécurisant les accédants, et progressivement par les organismes Hlm. Face à un contexte de forte tension immobilière, le BRS **répond à un besoin fort de développer les parcours résidentiels des ménages modestes** et de leur apporter toutes les conditions pour optimiser leurs capacités à devenir propriétaires.



Un constat qu'Honoré Puil confirme : « Au lancement du dispositif, en 2018 sur la métropole de Rennes, nous n'avions pas de recul, car personne ne connaissait le principe de dissociation foncier/bâti. On s'interrogeait sur le fait que le BRS intéresse ou non les ménages. **Finalement la demande a été très forte.** Nous nous sommes aperçus que l'important pour les ménages était de se constituer une épargne, plus que de savoir s'ils étaient ou non propriétaires du foncier. »



Une demande si forte qu'elle a obligé la métropole rennaise à revoir ses objectifs à la hausse : « *Aujourd'hui on est au-delà des objectifs qu'on s'était fixés.* » constate Honoré Puil. « *Nous avons déjà agréé près de 700 logements et l'OFS de Rennes Métropole est aujourd'hui le premier OFS de France. Les premières opérations ont été livrées, et cela va se poursuivre, car l'outil est éprouvé. L'objectif sur les 10 ans qui viennent, et qui sera sûrement dépassé, est de disposer d'un stock de 3000 à 4000 logements en BRS.* »



UN OUTIL EFFICACE ET PÉRENNE, SÉCURE POUR L'ACQUÉREUR

Côté acquéreur, force est de constater que le fait de **ne pas être propriétaire du foncier n'a pas constitué de frein psychologique** comme cela était redouté par les OFS. Si quelques interrogations ont été formulées quant à la qualité apportée à la construction des bâtiments, ces inquiétudes ont rapidement pu être balayées avec la livraison des premières opérations, levant les derniers doutes qui subsistaient sur un achat en BRS.



German, récemment propriétaire d'un appartement acquis via le BRS à Cesson-Sévigné (35), témoigne : *« Avant d'être propriétaire avec le BRS, je vivais dans un logement où l'isolation phonique était quasi inexistante. J'avoue qu'au début, j'avais un peu peur de la qualité de la construction. Je me disais que, comme j'avais bénéficié d'un dispositif avantageux, peut-être que je n'aurais pas les mêmes prestations qu'un logement « classique », mais en fait, pas du tout! **La qualité de l'isolation phonique de l'appartement, mais aussi des matériaux et des finitions de l'immeuble en général est parfaite.** »*

Pour German, devenir propriétaire d'un logement, qui plus est à Cesson-Sévigné, ville située en métropole rennaise en proie à **une forte tension immobilière**, était inespéré. *« **Le BRS a été une vraie chance pour moi.** J'ai commencé à chercher à acheter un appartement en 2016. Je me suis vite aperçu que mon salaire et ma situation ne me permettraient pas de devenir propriétaire. Avec le BRS, j'ai tout de suite vu l'opportunité pour moi de réaliser mon rêve, surtout à Cesson-Sévigné, une ville que je pensais inaccessible au vu des prix pratiqués sur le secteur. »*

UNE APPROBATION UNANIME DU DISPOSITIF



Si aujourd'hui de plus en plus d'acteurs s'emparent du dispositif OFS/BRS, ce n'est pas un hasard. Selon Marc Boutruche « *le point de vue des collectivités a beaucoup évolué sur ce sujet. La mise en place réussie du dispositif OFS/BRS dans de grandes villes, comme Lille ou Rennes, ainsi que **l'accompagnement d'Aiguillon et d'autres opérateurs Hlm, ont rassuré les collectivités sur son utilité et contribuent à son développement.*** »

LA CONSTITUTION D'UN PARC SOCIAL NEUF ET D'OCCASION

Le dispositif OFS/BRS permet également, à moyen terme, de répondre à la demande croissante de logements en accession sociale à la propriété.



Honoré Puil confirme : « *Jusqu'à présent, les ménages qui souhaitent bénéficier de ce type d'accession sociale à la propriété étaient soumis à la condition de la réalisation de constructions neuves. Demain, l'intérêt du dispositif OFS/BRS sera de disposer aussi d'un parc de logements anciens, ce qui permettra de **répondre plus rapidement à cette demande.*** »



3.2 ENJEUX ET AVENIR DU MODÈLE OFS/ BRS : PERTINENCE, INTERROGATIONS ET SOLUTIONS

C'est un fait : le dispositif OFS/BRS est à ce jour clairement **un succès**. Le dispositif se régule au fur et à mesure de son développement, et des évolutions auront probablement lieu à moyen ou long terme. Devant l'engouement suscité par le dispositif, si les acquéreurs n'ont aucun risque à se lancer, certains points de vigilance ont été détectés et doivent faire l'objet de la plus grande attention pour garantir la pérennité du dispositif auprès des métropoles, collectivités locales, et OFS. Parmi eux : la concurrence des OFS sur le long terme, l'accès au foncier pour mener à bien les programmes en BRS ou encore la capacité des OFS à racheter et gérer un stock de logements sous BRS.



LA MULTIPLICATION DES OFS : UN ENCADREMENT NÉCESSAIRE ?

Dans le sillage de la loi Alur, les OFS se multiplient. On dénombre aujourd'hui plus de 71 OFS agréés, 11 sont en cours d'agrément, et 24 sont en projet. À titre de comparaison, 4 OFS ont été créés en 2017, contre 36 en 2021. Le risque? Que la concurrence accrue entre OFS entraîne une augmentation des prix du foncier, ce qui, à terme, aurait pour conséquence de faire grimper le prix de la redevance payée par les occupants des logements. Une situation qu'il va falloir maîtriser et encadrer au niveau local.



Bailleurs sociaux, élus, et OFS sont unanimes « *La multiplication des OFS est un vrai sujet. Il ne faudrait pas qu'il y ait une surenchère des OFS pour acquérir le foncier, auquel cas, l'objectif se perdrait* », **déclare Honoré Puil.** « *Le réseau national des OFS a eu l'occasion de faire des propositions sur ce point. Une des solutions envisagées consisterait en une forme de régulation du prix du foncier pour les OFS, à l'échelle locale.* »



Thomas Duke, directeur général délégué d'Aiguillon construction approuve cette solution et précise : « *La solution pour les collectivités n'est effectivement pas de limiter le nombre d'OFS, mais plutôt de fixer le montant de la redevance appliquée sur son territoire. La multiplication des OFS ne posera pas de problème à partir du moment où il y aura une homogénéité des pratiques qui est notamment liée aux règles de fonctionnement et au niveau de redevance.* »

LES CAPACITÉS FINANCIÈRES DES OFS : UN SUJET MAJEUR



Thomas Duke évoque un autre défi pour les OFS : leur capacité à gérer les stocks de biens en attente d'un nouvel acquéreur. « *Les premiers logements en BRS viennent de voir le jour : le « cycle de vie » complet d'un logement (revente, annulation des contrats BRS ou rachat) n'a pas encore été vécu. La pérennité du dispositif réside dans le fait que les OFS soient en mesure de racheter les biens qui n'auraient pas trouvé de nouveau propriétaire.* »

Pour pallier ce risque, « *il faut nécessairement que les OFS aient les moyens financiers pour investir et pour agir en solidarité demain* », ajoute-t-il.

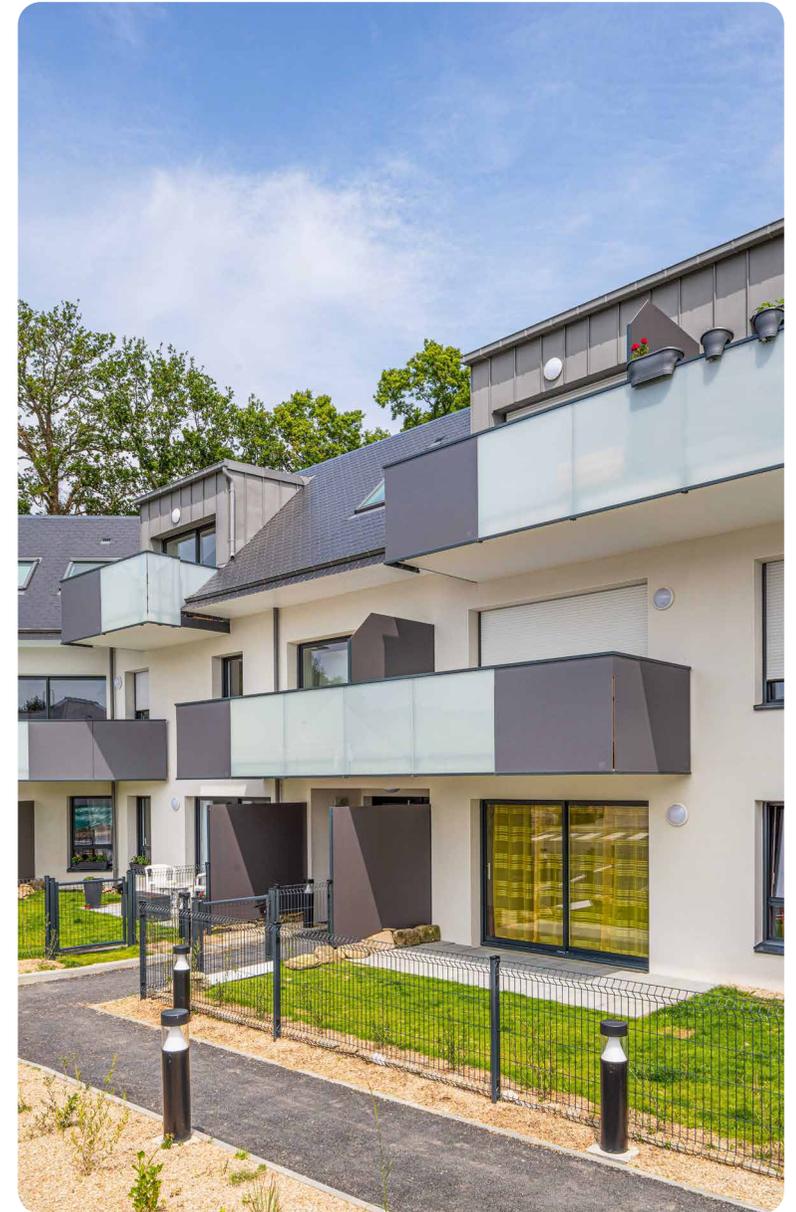


ALLER PLUS LOIN ET ENVISAGER LA VENTE DE LOGEMENTS HLM VIA LE MODÈLE OFS/BRS

Si le BRS a initialement été lancé dans le but de créer du logement neuf, la vente de patrimoine Hlm devrait également profiter de la généralisation du dispositif. Une évolution qui s'inscrit parfaitement dans les politiques locales de lutte contre l'étalement urbain et qui a l'avantage de répondre aussi à la nécessité pour les OFS d'étendre leurs missions. Une condition sine qua non pour continuer leur mission d'accompagnement à l'accession auprès des ménages modestes.



Thomas Duke confirme : « Notre agrément OFS nous permettra, à moyen terme, de faire de la vente Hlm sur les territoires où nous avons obtenu une autorisation de la collectivité, c'est-à-dire de vendre du patrimoine ancien à des ménages modestes en ayant la même mécanique de dissociation bâti/foncier. Cette vente de patrimoine ancien via le BRS est aussi l'opportunité pour un OFS tel qu'Aiguillon de créer de nouvelles ressources afin de continuer à construire de nouveaux logements pour les ménages qui en ont besoin, que ce soit en locatif ou en accession. »





3.3 AIGUILLON : UN ACTEUR ENGAGÉ POUR LE DÉVELOPPEMENT DU BRS

ACCOMPAGNEMENT ET PROXIMITÉ POUR TOUS LES ACQUÉREURS

Aiguillon, par le biais de sa marque imoja, propose un accompagnement sécurisé et sécurisant pour chaque acquéreur, avec, toujours en trame de fond, des valeurs coopératives de confiance, de transparence et d'humanité.



German en témoinne : « **Mon interlocutrice chez imoja a toujours été présente à mes côtés** : de la constitution de mon dossier, pour réunir les pièces nécessaires et remplir les documents, jusqu'à mon emménagement, elle a toujours été à l'écoute. Il y avait toujours quelqu'un pour répondre à mes questions et même m'aider à faire les choix de couleur, de carrelage. J'ai apprécié cette disponibilité et l'accueil chaleureux de l'équipe. »

UN PARTENAIRE DURABLE, ENGAGÉ AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS

Fièrement engagée pour le développement du territoire, Aiguillon poursuit des objectifs clairement définis : faciliter le parcours résidentiel des personnes sous plafonds de ressources et répondre aux préoccupations d'aménagement du territoire pour accueillir les ménages dans leur diversité.



Thomas Duke précise : « Le souhait d'Aiguillon est de travailler main dans la main avec les collectivités, en apportant son savoir-faire, et de proposer la gamme de produits d'accession la plus large possible afin de faciliter l'accession à la propriété pour les ménages aux revenus modestes. »

En cela, le BRS est un produit d'accession qui s'inscrit pleinement dans cet objectif et répond à la fois aux problématiques des ménages modestes qui souhaitent devenir propriétaires de leur logement, et à celles des collectivités qui ont la volonté de mettre en place une politique durable et efficace d'accession sociale à la propriété.



Marc Boutruche approuve la démarche d'Aiguillon dans cette qualité d'approche et d'accompagnement apportée à sa collectivité : « Tout d'abord accompagnés d'un cabinet en phase d'étude et d'analyse à la mise en place du dispositif BRS, l'expérience d'acteurs comme Aiguillon nous a, par la suite, **permis d'avoir des exemples territoriaux et de voir les choses de manière plus concrète**. L'expertise d'Aiguillon alliée à leur capacité en tant que grand Groupe à produire vite et bien sont des gages de réussite des projets. »

Une expérience qui, **associée au respect de valeurs fondamentales à la fois relationnelles, performatives, éthiques et politiques, contribuent à faire d'Aiguillon un acteur sur lequel élus et acquéreurs peuvent s'appuyer**. Marc Boutruche ajoute : « Le dimensionnement d'Aiguillon, la concurrence saine instaurée avec les autres opérateurs Hlm et l'ingénierie financière apportée sur l'opération menée à Quéven sont un vrai plus. Les décisions d'aménagement se sont prises ensemble, et **nous les remercions pour cette écoute et la prise en compte de nos besoins**. »



Honoré Puil attend quant à lui d'un opérateur Hlm « qu'il s'engage pleinement dans la mise en œuvre de cette politique d'accession sociale afin de développer l'OFS dans lequel il agit en tant que membre fondateur. Un rôle qu'Aiguillon, comme les autres organismes Hlm, assume pleinement. »



La création du BRS est une avancée majeure pour une accession à la propriété abordable en secteur tendu. Le dispositif répond à une vraie demande à la fois des ménages aux revenus modestes comme des collectivités désireuses de mettre en place de nouvelles solutions d'accès à la propriété sur leurs territoires. Cependant, si le BRS a su convaincre dans un contexte de forte tension du marché immobilier, les collectivités locales ont et auront toujours un rôle primordial à jouer pour le développement de cet outil.

Aiguillon, par le biais de sa marque d'accès imoja, s'engage, aujourd'hui et demain, à poursuivre sa mission et à œuvrer pour faciliter l'accès sociale à la propriété au plus grand nombre.



Ce livre blanc a été rédigé par les équipes imoja
avec le concours de :



Honoré Puil, vice-président de Rennes Métropole et
président de l'association Foncier Solidaire France



German, acquéreur d'un logement via le BRS à Cesson-
Sévigné



Marc Boutruche, maire de Quéven et vice-président de
Lorient Agglomération en charge de l'habitat, du logement,
du foncier, et du projet territorial



Anna Eveillard, responsable juridique adjointe chez
Aiguillon construction



Thomas Duke, directeur général délégué d'Aiguillon
construction

Merci à eux d'avoir contribué, par leurs témoignages, à sa réalisation.

Crédit : ©Photos Guillaume AYER, ©Unsplash, ©Shutterstock

AIGUILLON CONSTRUCTION SA Hlm – Capital : 7 433 700 € - RCS Rennes 699 200 051 00067

Adresse : 171 rue de Vern - BP 50147 – 35201 RENNES CEDEX 2

Site : www.imoja.fr

