



Cerema

Montages opérationnels de baux réels solidaires

Premiers retours d'expérience

Dynamique de création des OFS

Fondements juridiques :

- Lois ALUR 2014, ACECE 2016 > *Art. L.329-1 du Code Urba.*
- Ordonnance du 20 juillet 2016
- Loi Égalité Citoyenneté janv. 2017 puis Décrets du 10 mai 2017

Avancement :

- 5 OFS agréés (4 en 2017, 1 en 2018) – 1 BRS signé fin 2017
- 3 OFS en cours d'agrément
- une quinzaine d'OFS en projet

Porteurs :

- Collectivités
- Coopératives HLM
- EPFL

Montages opérationnels de BRS

Une étude confiée au Cerema par la DGALN

Huit projets analysés :

- Coopérative foncière francilienne
- OFS de la métropole lilloise
- OFS de Rennes Métropole
- COL Foncier Solidaire à Biarritz
- COL Foncier Solidaire à Espelette
- Foncière Haute-Savoie
- OFS de la ville d'Avignon
- OFS pour le domaine de la Bergerie (*abandonné*)



Premières opérations

- Des opérations en **construction neuve en secteur tendu**, à l'exception d'**une réhabilitation en centre-bourg** (Espelette)
- De **petits volumes** de logements en BRS (dimension exploratoire des projets)

Ménages et prix visés

Ménages visés :

- sous plafond de ressources **PSLA**
- plutôt des jeunes ménages (couple ou famille)

Prix de vente visés :

- Autour de 2 000-2 500 €/m², hors Île-de-France
- Entre 3 200 et 4 100 €/m², en première couronne de Paris

Redevance et charge foncière

Niveaux de redevance pour les acquéreurs :

- **De 0,12 €/m² à 3,33 €/m² SH** selon les conditions d'acquisition du foncier

Trois modèles pour la redevance promoteur :

- Un droit d'appui ou une redevance fixe pour la durée du BRS (entre 20 et 100 €/m² SH)
- Une redevance mensuelle équivalente aux futures redevances acquéreurs
- Pas de redevance promoteur

Écarts de prix et de mensualités entre le BRS et le libre (emprunt à 2 % sur 25 ans, avec 10 % d’apport)

	Prix de cession en BRS (en €/m² SH)	Prix du marché libre (en €/m² SH)	Écart de prix entre BRS et libre (hors redevance foncière)	Redevance acquéreur (en €/m²/mois)	Écart de mensualités entre BRS et libre (avec redevance foncière)
Kremlin-Bicêtre	4 100 €/m²	5 600 €/m²	27 %	3,33 €/m²	11 %
Gennevilliers	3 273 €/m²	4 150 €/m²	21 %	1,78 €/m²	10 %
Bagneux	3 545 €/m²	5 150 €/m²	31 %	2,60 €/m²	18 %
Lille (dans le neuf)	2 100 €/m²	4 600 €/m²	54 %	1,00 €/m²	49 %
Lille (dans l’ancien)	2 100 €/m²	3 600 €/m²	42 %		34 %
Biarritz (hyp. haute)	2 280 €/m²	5 750 €/m²	60 %	3,20 €/m²	46 %
Biarritz (hyp. basse)				2,33 €/m²	50 %
Espelette	2 000 €/m²	2 800 €/m²	29 %	1,00 €/m²	19 %
Annecy-le-vieux	2 700 €/m²	5 500 €/m²	51 %	1,75 €/m²	43 %
Rennes	2 055 €/m²	4 300 €/m²	52 %	0,12 €/m²	51 %

En conclusion provisoire :

un premier bilan encourageant...

Des montages qui atteignent l'objectif de proposer une offre de logement abordable :

- des **écarts de prix conséquents** entre BRS et marché libre : entre 20 et 60 %
- des **écarts de coût significatifs pour les acquéreurs**, redevance foncière incluse, entre le BRS et le libre : entre 10 et 50 % d'écart.

... mais des doutes à lever.

(projet de loi ELAN,...)

- Des réticences éventuelles sur l'adaptation du montage aux maisons individuelles ?
- Des difficultés juridiques pour la vente de HLM ou l'intervention sur propriétés dégradées ?
- Des conditions de transmission plus délicates
- La nécessité de se situer nettement en-dessous du prix du marché ?
- Un régime de copropriété complexe et non clarifié
- Un statut parfois particulier pour les espaces de stationnement en copro
- La nécessaire mobilisation des établissements prêteurs



Cerema

Merci pour votre attention

Pour en savoir plus :

patrice.morandas@cerema.fr

www.cerema.fr

www.outil2amenagement.cerema.fr