



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

QUELS OUTILS FONCIERS POUR PRODUIRE DU LOGEMENT ABORDABLE?

Christophe SUCHEL

Adjoint au sous-directeur de l'aménagement durable

Novembre 2020

1. Les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

La dissociation du foncier et du bâti

Modèle inspiré des *Community Land Trust* (CLT), nés aux Etats-Unis dans les années 1970, qui vise à offrir une alternative à la propriété privée du sol, à réduire les inégalités dans l'accès à la propriété et à lutter contre la spéculation foncière.

Organisme de foncier solidaire



Bail réel solidaire

- Absence de lucrativité, voire lucrativité limitée pour les OLS ;
- Propriété foncière pérenne ;
- Agréé par le préfet de région ;
- Agréé les ménages preneurs de BRS
- Garanti de rachat des logements en BRS



- Acquisition de droits réels immobiliers de 18 à 99 ans ;
- Bail rechargeable ;
- Redevance foncière ;
- Encadrement des prix de droit réels à la revente;
- Condition de reprise par l'OFS

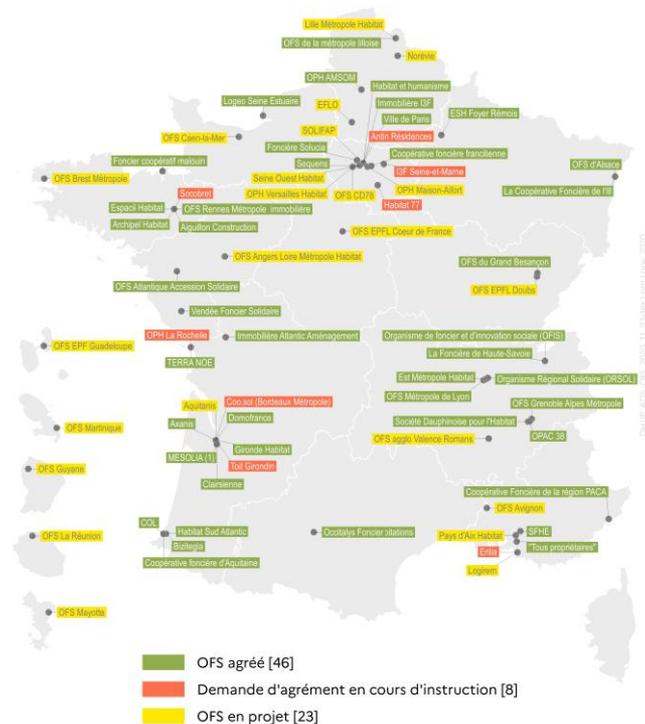
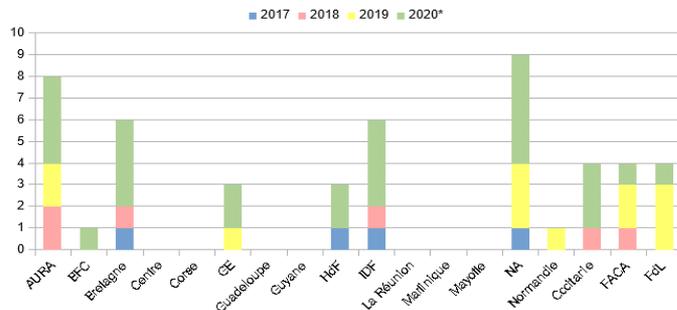
Etat du déploiement du dispositif au 5 novembre 2020

46 OFS agréés dont 4 en 2017, 5 en 2018, 10 en 2019 et 26 en 2020

31 projets identifiés

Perspective : Plus de 20 000 logements en BRS à l'horizon 2024

Dynamique régionale des agréments OFS entre 2017 et 2020*



(1) agrément interrégional délivré en Occitanie et en cours d'instruction en NA

Source : DGALN/DHUP/ADS (03/11/2020)
Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI

Structures juridiques des OFS

Associatif

Ex : Métropole de Lyon, Rennes Métropole...

Etablissement publics fonciers locaux (EPFL)

Bizitegia...

Groupement d'Intérêt Public (GIP)

Vendée foncier Solidaire, Grenoble Alpes Métropole...

Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif (SCIC)

Terra Noe, Coopérative foncière aquitaine, Axanis...

Sociétés Coopératives de Production HLM (SCP)

Kérédes promotion immobilière, COL...

Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH)

Clairsienne, Immobilière Atlantik Aménagement, Domofrance...

Office Public de l'Habitat (OPH)

Gironde Habitat, Habitat Sud Atlantique...



(1) agrément interrégional délivré en Occitanie et en cours d'instruction en NA

Source : DGALN/DHUP/ADS (03/11/2020)
 Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI

Effet sur les prix

**Tableau comparatif de l'accessibilité financière au BRS, à l'accession libre et au PSLA
(source CEREMA)**

	Prix de cession en BRS (en €/m ² SHAB)	Prix du marché libre (en €/m ² SHB)	Ecart de prix entre BRS et libre (hors redevance foncière)	Redevance acquéreur (en €/m ² SHAB/mois)	Ecart de mensualités entre BRS et libre* (avec redevance foncière)	Ecart de revenus nécessaires en BRS par rapport aux plafonds PSLA
Kremlin-Bicêtre	4 100	5 600	27%	3,33	11%	2%
Bagneux	3 545	5 150	31%	2,60	18%	17%
Lille (dans le neuf)	2 100	4 600	54%	1	49%	54%
Lille (dans l'ancien)		3 600	42%		34%	54%
Biarritz (hyp.haute)	2 400	5 750	58%	3,08	46%	14%
Biarritz (hyp.basse)				0,12	50%	20%
Espelette	1 978	2 800	29%	1	19%	37%
Rennes	2 055	4 300	52%	0,12	51%	42%

Source : Un nouveau dispositif pour produire du logement abordable : les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire, CEREMA, fiche « loger et habiter n°4, août 2019

Une forte dynamique et demain ?

Evolutions législative envisagée (rapport Lagleize / P JL 3D) :

- Extension du dispositif à un public plus large que les ménages sous condition de ressources PSLA (hors décompte SRU) et à des locaux d'activités (commerces, bureaux, professionnels...);
- Adaptation des principes de la vente HLM en BRS.

Projet de décret visant à fluidifier l'agrément des OLS en tant qu'OFS :

- Adaptations opérationnelles pour les OPH (établissements publics et non sociétés);
- Traçabilité des activités OFS sans états comptables séparés;
- Nouvelle demande d'agrément pour un OHLM absorbant un autre OHLM agréé OFS;
- Pas de délégation de l'activité OFS d'un OHLM à un autre organisme.

PLF 2021 - amendements

- Homogénéisation du régime de la TVA applicable aux opérations de logements sous BRS au taux réduit de 5,5%;
- Permettre aux communes qui le souhaitent d'appliquer un abattement de la taxe sur la propriété foncière jusqu'à 100%.

2. Le rôle des Etablissements Publics Fonciers (EPF)

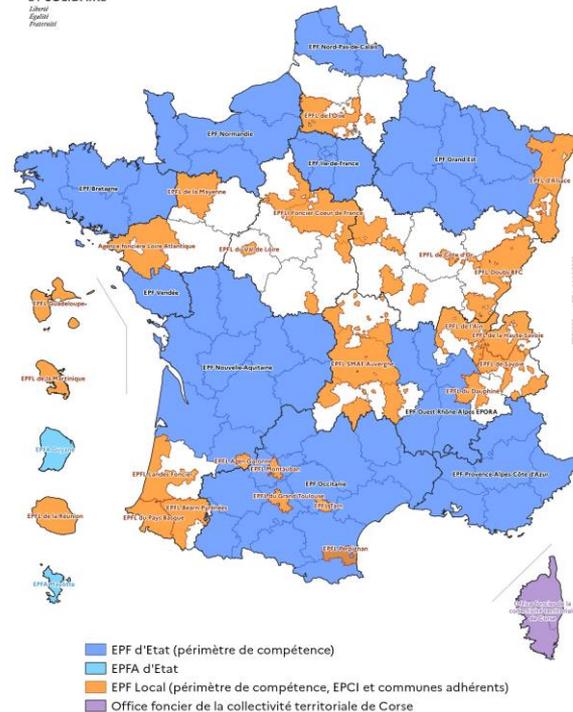
Mise à disposition d'une ingénierie foncière sur tous les territoires

Objectif de couverture la plus large possible, par un EPF d'Etat ou local,

Couverture par les EPF : **plus de 72 % des communes** sont couvertes par un EPF d'Etat ou local, **ce qui représente 55 M d'habitants.**

Dynamique de déploiement : Solde de 180 communes supplémentaires sur l'année 2019. Encore plus marquée en 2020 avec les extensions en Grand-Est (de l'EPF d'Etat et local d'Alsace)

Pérennité de la ressource de Taxe Spéciale d'Équipement qui permet la réalisation de ces opérations, souvent déficitaires pour sortir du logement abordable (critères de minoration spécifiques pour réduire le prix de revente) sur des opérations neuves ou en réhabilitation.



Un outil d'aide à la définition de la stratégie foncière

- Les EPF mettent en place **des stratégies foncières** contribuant **à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux**, en tenant compte des *priorités définies par les programmes locaux de l'habitat* (statuts des EPF – articles L.321-1 & L.324-1 du code de l'urbanisme). Ils contribuent également au rattrapage de logements sociaux dans les communes SRU déficitaires.
- Prise en compte de l'objectif gouvernemental du « **zéro artificialisation nette - ZAN** » en privilégiant l'intervention, dans le secteur déjà urbanisés, le traitement des dents creuses, **le recyclage de friches** et la promotion des opérations contribuant à la densification
- Les EPF sont également mobilisés pour intervenir en appui des collectivités dans le cadre des programmes nationaux **de revitalisation des centres-villes** portés notamment par l'ANCT (« action cœur de ville », « petites villes de demain ») mais aussi par les collectivités
- Ils interviennent aussi dans les opérations de **résorption des copropriétés dégradées** et en objectif de couverture la plus large possible, par un EPF d'Etat ou local, pour que tous les territoires puissent bénéficier d'une ingénierie foncière (même les territoires détendus avec les nouveaux enjeux liés au ZAN...)
- Pour y parvenir, les EPF **accompagnent les collectivités dans la définition de stratégie foncière**, en adéquation avec les objectifs fixés dans les documents d'urbanisme + appui en matière d'observation foncière. **Ils conseillent les collectivités, de manière plus opérationnelle**, dans le montage de projets (cofinancement d'études, écriture de cahier des charges...) de plus en plus complexes (déconstruction, dépollution...).

Rôle des EPF dans le dispositif OFS/BRS

- Les biens portés par les EPF doivent être cédés ou faire l'objet d'un bail. Il est donc possible, en théorie, pour un EPF d'être agréé OFS.
- Néanmoins, pour des raisons financières (rotation du stock, impact sur la TSE,...) il ne nous paraît pas opportun que des EPF d'Etat soient désignés OFS en leur sein. Les EPF d'Etat n'ont pas vocation à être propriétaire pérenne. (Les EPF d'Etat n'ont pas vocation à se transformer en foncière)
- En revanche,
 - les EPF ont un rôle primordial à jouer en termes d'appui pour la création d'OFS (compétences juridiques, connaissances des marchés et des acteurs...), de pédagogie et de communication auprès de leurs collectivités partenaires.
 - Sur le plan opérationnel, les EPF peuvent céder du foncier à un OFS, éventuellement à prix minoré. Dans ce cas, il est préférable que les collectivités soient membres des OFS pour assurer la pérennité de l'effort financier sur la durée.

3. Le plan de relance : le fonds friches

Contexte et périmètre

Les objectifs du plan de relance

- « *des moyens mobilisés pour soutenir l'activité à court terme* »
- « *accélérer la conversion écologique de notre économie et de tissu productif* »

Les objectifs du dispositif d'aide - doté de **300 M€ sur 2 ans** :

« Prioritairement dans les territoires où le marché fait défaut, le fonds financera le recyclage des friches ou la transformation de foncier déjà artificialisé (acquisition, dépollution, démolition) notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain, de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ou des périphéries urbaines, ou encore pour en faire des sites prêts à l'emploi permettant la relocalisation d'activités ». (extrait du DP).

Le dispositif retenu :

Le fonds alimentera d'une part des AAP (avec contractualisation possible dans les CPER) :

- recyclage foncier pour des projets d'aménagement urbain et de relocalisation d'activité, revitalisation des cœurs de villes et périphérie urbaine (sous la responsabilité de la DGALN – 259M€)
- dépollution des sites pollués (sous la responsabilité de l'ADEME – 40M€)

Ce fonds permettra également de financer le développement d'outil d'aide à l'inventaire des friches au service des collectivités (Cartofriches), lancé lors du cinquième Conseil de défense écologique, et l'outil d'appui à leur reconversion (UrbanVitaliz). La poursuite du déploiement de l'outil UrbanSimul (outil d'observation du foncier) s'inscrit également dans cette démarche. Ces outils sont en cours de développement sur tout le territoire national (CEREMA - 1M€)

AAP « recyclage foncier » (DGALN)

Principe directeur :

territorialisation de ce fonds : Préfets de Région en responsabilité

à partir d'un cadrage national et d'une plateforme de dépôt unique sur Démarches simplifiées

Projets éligibles :

**projets portant sur la transformation d'une friche,
dont le bilan est déficitaire et qui sont prêt à être engagés**

Porteurs éligibles : collectivités (ou l'opérateur qu'elle aura désigné), EPL ou SEM, bailleurs sociaux, EP d'Etat, + entreprises privées au regard des règles européennes applicables aux aides d'Etat, des modalités d'accord du concédant dans le cadre des concessions d'aménagement, et pour des projets concourant à l'intérêt général

Critères de priorisation (pouvant être adaptés par les Préfets de Région) :

- Projet inscrit dans un programme tels que ACV, ORT, PPA, Territoires d'industrie
- Qualité de la programmation (mixité fonctionnelle, production de logements en zone tendue dont LLS, densité et cadre de vie, revitalisation économique / soutien à la fonction productive),
- Exemplarité environnementale (dont le zéro artificialisation nette) et empreinte socio-économique (dont emploi en insertion).



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Merci de votre attention



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

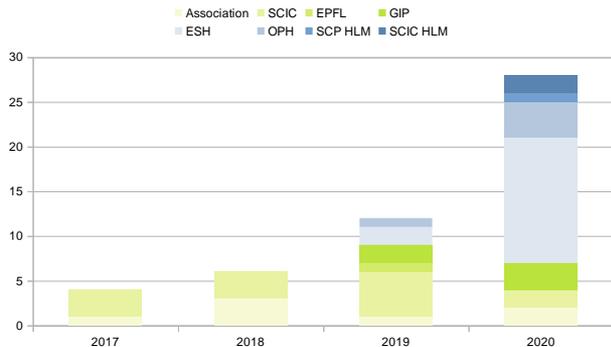
Annexes

Etat du déploiement des OFS entre 2017 et 2020*

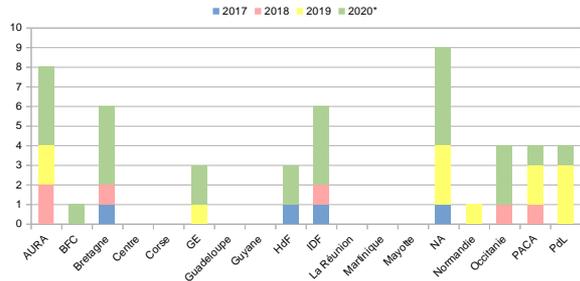
Bilan du déploiement des OFS entre 2017 et 2020*

	2017	2018	2019	2020*	Total*
Nombre d'OFS agréé	4	6	10	26	46

Dynamique des agréments OFS, entre 2017 et 2020*, par statuts



Dynamique régionale des agréments OFS entre 2017 et 2020*

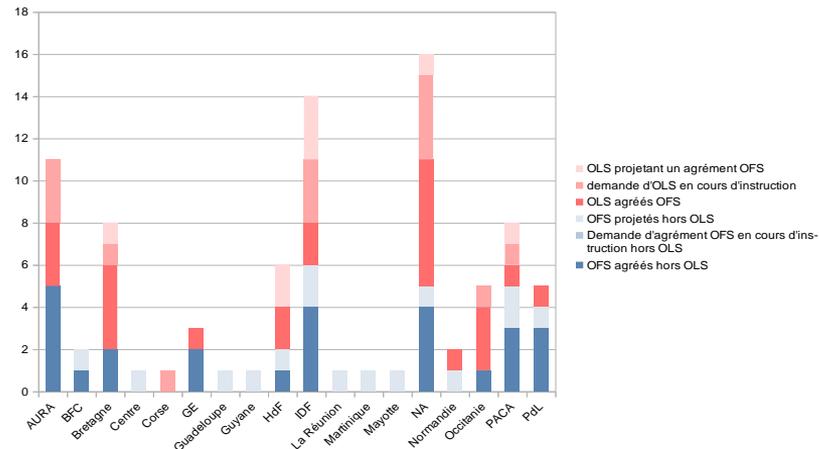


* données temporaires au 12 octobre 2020

Et demain?

	OFS agréés	Agrément en cours d'instruction	OFS projetés	Total*
Etat des agréments présents et à venir*	46	14	23	83

Déploiement prévisionnel régional des OFS, dont part des OLS



Que retenir?

- Un triplement du nombre d'OFS en 2020 par rapport à la période 2017-2019 d'ici fin décembre
- La moitié des OFS agréés sont des OLS
- Multiplication de la coexistence de plusieurs OFS sur un même territoire (chevauchement de périmètres d'action)
- Plus de 20 000 logements en BRS projetés à l'horizon 2024 (contre 10 000 fin 2019)

Une forte dynamique portée par :

La loi ELAN

- Ouverture de l'agrément aux OHLM et SEM agréées habitat ;
- Intégration des logements dans le décompte SRU.

Une réponse à des enjeux locaux :

- Lutte contre la spéculation foncière et immobilière ;
- Reconquête de la mixité sociale dans l'accession à la propriété ;
- Levier pour les copropriétés fragiles ou dégradées ;
- Résorption de l'habitat indigne (Outre-mer).

Des mesures fiscales :

Extension du bénéfice du fond de garantie de l'accession sociale aux ménages emprunteurs en vue de l'acquisition d'un BRS (éligibilité du BRS au PAS)

Maîtrise du foncier pour le logement

- Maîtrise du foncier et maîtrise des prix : les EPF sont des outils de **lutte contre la spéculation foncière** (réserves foncières, études en amont...).
- En 2019, les EPF (d'Etat et locaux) ont procédé à plus de **410 M€** de cessions pour de la production de logements (19 000 logements pour les seuls EPF d'Etat), ce qui représente 75% des cessions. A cela s'ajoute des stocks conséquents, qui vont permettre la sortie d'opérations à court et moyen (plus de **150 000 logements** pour les seuls EPF d'Etat).
- Les EPF interviennent de plus en plus en renouvellement urbain (OPAH-RU, Action Cœur de Ville...), sur des opérations coûteuses, où le nombre de logements en sortie est moindre comparativement aux opérations en extension. -> faire du logement coûte plus cher.
- Face à des projets de plus en plus complexes et nouveaux + manque d'opérateurs sur certains territoires : les EPF développent **de nouvelles formes d'intervention** (filiales, foncières, ...) pour y remédier.