



Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France

Vendredi 18 janvier 2019

Grande Arche de la Défense

Atelier proposé dans le cadre du colloque [Habiter demain la métropole](#)

FONCIER

Imaginer d'autres procédés opérationnels et d'autres rapports au foncier pour le logement collectif.

Cet atelier a été animé par Alexandre Neagu, architecte, doctorant à l'Université de Paris Nanterre, UMR LAVUE - CRH ; Sophie Thollot, architecte au CAUE des Hauts-de-Seine et Gautier Bicheron, architecte au CAUE du Val d'Oise.

Avec :

Philippe Bédier, directeur général de la coopérative HLM des Boucles de la Seine
Yasmine Boudjenah, première adjointe au Maire de Bagneux, déléguée aux finances, à l'aménagement et au développement durable
Christian Chevé, président de Coopimmo, président de la coopérative foncière francilienne
Thomas Huguen, architecte-urbaniste, co-fondateur et gérant d'ArchiEthic

Audrey Linkenheld, conseillère municipale déléguée à la mixité et à l'innovation sociale, Ville de Lille

Cyrile Poy, président de Les Citizens

Grand témoin : Joseph Comby, économiste

Synthèse de l'atelier

Introduction

Alexandre Neagu, architecte, doctorant à l'Université de Paris Nanterre, UMR LAVUE - CRH

En Île-de-France et dans l'ensemble des agglomérations françaises, les prix du logement en accession atteignent des hauts historiques alors que les parcs locatifs des zones tendues sont saturés et les revenus stagnent. Comment rendre l'accession « accessible » ? Pour mesurer l'ampleur du dilemme, résumons les leviers d'intervention.

Une première piste consiste à solvabiliser les ménages. Aujourd'hui, les ménages profitent de taux bas pour s'endetter plus longtemps. Lors d'une prévisible remontée des taux, les aides publiques à la personne et les taux garantis par l'Etat reprendront leur intérêt mais manqueront peut-être de financement.

Une deuxième piste est le contrôle des prix. Pour la production neuve, certaines communes incluent des clauses de vente dans les chartes promoteurs. Pour le stock ancien il y a la possibilité de préemption lors des déclarations d'intentions d'aliéner. Réalisés au niveau communal, ces mesures sont difficiles à financer à long terme.

Une troisième piste consiste à diminuer les coûts de revient : celui de la construction (déjà sous pression) ou celui du foncier. Or les prix du foncier se forment à rebours. Du prix de marché du logement on déduit les coûts de production. Lorsque les prix immobiliers augmentent, le foncier augmente en proportion. Lorsque les prix immobiliers baissent, l'offre de foncier se raréfie (effet de cliquet).

Le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS) propose de contourner cette difficulté en distinguant un sol loué d'une construction achetée. Un Organisme Foncier Solidaire (OFS) achète le terrain et cède un droit réel à un opérateur (promoteur immobilier, coopérative habitante, ...) pour construire des logements. Le promoteur transmet ce bail (BRS) aux acquéreurs, qui payent une redevance pour l'occupation du terrain. De cette manière le prix du foncier ne se répercute pas sur les prix de vente du logement qui devient plus accessible. Afin de préserver la vocation de ces logements, des clauses anti-spéculatives limitent la plus-value en cas de revente.

Inspiré par des expériences outre-Atlantique (Community Land Trust) ce montage a été introduit dans la loi ALUR et fait l'objet de premières expériences, notamment celles portées par nos invités en Ile de France ou encore à Lille. .

De point de vue économique, le BRS revient à distinguer deux rotations du capital dans le financement du logement. L'acquéreur supporte un remboursement de 20 ans pour la construction de son logement et l'OFS une rotation plus longue (40 à 60 ans) pour le foncier.

Le dispositif s'avère donc très prometteur pour toutes les parties prenantes. D'une part, les habitants disposent de logements accessibles. D'autre part, pour les collectivités, ce dispositif laisse entrevoir la possibilité de maîtriser de manière durable l'accès au logement. Quant aux promoteurs, ils peuvent voir dans ce dispositif une source accessible de foncier couplée à une liquidité améliorée des logements produits.

Les expérimentations en cours nous montreront de quelle manière le dispositif du Bail Réel Solidaire relèvera quelques défis. Ensuite, dans la mesure où celles-ci sont essentiellement constituées de ménages aux revenus modestes, comment s'assurer de la bonne santé des copropriétés ainsi créées ? Quel impact sur les représentations sociales de la propriété et les stratégies patrimoniales des ménages ? Pour finir, quel effet sur la qualité architecturale des logements ainsi produits ?

Quels sont les objectifs du Bail Réel Solidaire ?

Plusieurs intervenants s'accordent sur l'intérêt du BRS en tant qu'outil d'application d'une politique de l'habitat en faveur de l'accession à la propriété des ménages modestes. **Le BRS permet aux habitants de rester en ville, dans des contextes où les prix de l'immobilier ne permettent pas aux ménages modestes d'acheter un logement dans leur ville.**

« À Lille, nous souhaitons permettre à toutes les générations de rester vivre en ville et nous menons pour cela depuis 10 ans une politique du logement volontariste. Lille est une ville très dense où le foncier est rare et cher. Suite à un rebond économique dans les années 2000, le marché a gagné en attractivité, ce qui a rendu difficile à la population lilloise d'accéder au logement dans sa propre ville, en locatif ou en accession. À Lille, le revenu médian est 17 % en dessous de la moyenne nationale. Pourtant, Lille est la 3e ville de France la plus chère en locatif et la 4e ville de France la plus chère en accession. (...) **Le BRS est un dispositif permettant la neutralisation de la valeur foncière tout en garantissant une valeur sociale dans la durée. L'objectif du Bail Réel Solidaire, c'est avant tout de maîtriser l'affectation du sol dans la durée.** Les collectivités veulent avoir une maîtrise de leur sol et de leur «peuplement», afin que la ville reste mixte et accessible à tous. » Audrey Linkenheld¹

« Sur les marchés très tendus, les opérations en BRS permettent à des ménages à petit revenu de rester dans leurs quartiers, évitant ainsi qu'ils partent plus loin ou qu'ils achètent un appartement plus petit, non adapté à la taille de leur famille. À Bagneux, beaucoup de ménages ont pu rester sur cette commune, grâce à une opération en BRS en cours de commercialisation, alors qu'ils commençaient à étudier des biens beaucoup plus loin. » Christian Chev²

Quelle complémentarité existe-t-il avec d'autres dispositifs aux objectifs similaires?

Le BRS compense certaines limites rencontrées avec le Prêt Locatif Social Aidé (PSLA), notamment en ce qui concerne l'accessibilité du foncier dans les centres urbains denses. Il permet également de **limiter la spéculation immobilière de manière plus pérenne que le PSLA.**

« Beaucoup d'argent public a été consommé via différents dispositifs d'incitations fiscales, ou taux préférentiels de TVA dans les quartiers Politiques de la ville. Nous avons essayé de mettre en place des clauses anti-spéculatives pour éviter que seul le premier acquéreur fasse une plus-value, inévitable dans un marché dynamique. Par ailleurs, **certaines quartiers échappent à l'accession abordable, n'étant pas dans des périmètres de QPV élargis : c'est notamment le cas du cœur dense de la métropole dans lequel le besoin de logements abordables existe également.** » Audrey Linkenheld.

« Le plafond maximum de prix de vente en PSLA, fixé par l'administration, ne nous permet pas de produire du logement dans certaines zones, étant donné le prix du foncier. En zone A Bis (Paris et communes limitrophes), les fonciers sont à 1 200 euros le m² et parfois plus, tandis que le plafond des prix de vente est d'environ 5 500 euros le m² (...). En produisant du PSLA grâce à une aide de la collectivité, les coopératives HLM vendent à des ménages bien en dessous du prix du marché. Pourtant il n'existe pas de moyen de pression

¹ Audrey Linkenheld est Conseillère Municipale déléguée à la Mixité et à l'Innovation Sociale, après avoir été Conseillère Municipale déléguée au Plan Lillois de l'Habitat (2014-2017), Adjointe au Maire de Lille chargée du Logement et de la Rénovation Urbaine (2008-2014). Lors de sa mandature de Députée du Nord de 2012 à 2017, elle a été rapporteure à l'Assemblée Nationale de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, ainsi que de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué.

² Christian Chev² est directeur général de Coopimmo, coopérative HLM et président de La Coopérative foncière francilienne (LCFF) créée en 2017, premier organisme de foncier solidaire (OFS) d'Ile-de-France.

sur la plus-value qui sera récupérée par le ménage à la revente, et cela même lorsqu'il existe des clauses anti-spéculatives, car celles-ci sont limitées dans le temps. **La grande vertu du BRS, c'est d'être un produit anti-spéculatif par nature, puisque les prix de revente sont fixés par l'Organisme de Foncier Solidaire.** » Christian Chevé.

Pour Cyrille Poy³, la plus-value qui peut être réalisée par le particulier dans le cadre de l'accession aidée – et que les collectivités cherchent à tout prix à limiter – ne doit pas être rejetée unanimement et l'effet d'aubaine n'est pas forcément là où on en parle le plus :

« Le PSLA est un dispositif qui aide les gens modestes à devenir des gens plus riches. **En passant du PSLA à l'OFS, les acquéreurs perdent le potentiel de gain à la revente du logement.** Cela a provoqué le désengagement de certains ménages sur une opération pour laquelle j'assume la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour CoopImmo à Vitry-sur-Seine, s'estimant lésés et tenant un propos que l'on peut résumer ainsi : « On est pauvre et on nous empêche de devenir riche, alors que rien n'empêche les riches de s'enrichir avec la spéculation ». (...) Pour des ménages qui ont les moyens d'investir dans l'immobilier locatif et qui profitent des dispositions offertes par la loi Pinel, personne ne parle d'effet d'aubaine et pourtant il existe. Un calcul rapide m'a permis d'estimer que le coût de l'accession sociale, en non recettes fiscales, est de 720 millions d'euros⁴, alors que chaque année le montant des non recettes fiscales sur le dispositif Pinel et les autres dispositifs favorisant l'investissement locatif s'élève à 1,6 milliard⁵. **Il faut donc être vigilant en parlant d'effet d'aubaine généré par le PSLA. Je suis satisfait que l'État mette en place des dispositifs qui permettent à des ménages pauvres de devenir plus riches, pour ensuite revenir dans le marché immobilier classique.**» Cyrille Poy

Comment s'assurer de la pérennité des copropriétés créées, dans la mesure où celles-ci sont essentiellement constituées de ménages aux revenus modestes ?

La question de la pérennité reste entière et un accompagnement auprès des acquéreurs devra peut-être se mettre en place dans les années à venir :

« Au fur et à mesure que le bâtiment va vieillir, des problématiques de ravalement et de réhabilitation vont apparaître. Comment faire pour que les acquéreurs se sentent pleinement propriétaires et comptables, responsables de prendre des décisions collectivement, y compris financièrement ? **L'OFS devra peut-être jouer un rôle d'interlocuteur afin de contribuer à ce que la copropriété vive bien dans la durée.** » Yasmine Boudjenah⁶.

« Cette innovation dans la façon même d'être « propriétaire » va sans doute faire évoluer les comportements, avec une nouvelle approche de la « terre » moins individuelle voire individualiste, et je l'espère plus coopérative. Je crois qu'il s'agit d'une évolution plutôt souhaitable, même si cela exigera sans doute d'être très attentifs à la gestion sur la durée des programmes ainsi commercialisés. » Yasmine Boudjenah

³ Cyrille Poy est consultant indépendant spécialisé dans la politique de la ville, l'urbanisme, le développement durable et l'architecture. Il est également président de LesCityZens, assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé dans l'initiation et le développement de projets de logements participatifs et d'urbanismes collectifs.

⁴ En comptant environ 36 000 opérations en accession sociale en France, un différentiel de non recette fiscale de 14 points et demi, et un prix moyen de 170 000 euros le logement.

⁵ <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2018-03/20180329-refere-S2017-4080-depenses-fiscales-investissement-locatif-menages.pdf>

⁶ Yasmine Boudjenah est première Adjointe au Maire de Bagneux, déléguée aux finances, à l'aménagement et au développement durable. La ville a engagé avec CoopImmo, une opération en BRS de 37 logements qui verra le jour en 2021. Les premiers actes d'engagement ont été signés récemment.

Pour Philippe Bédier⁷, certaines précautions particulières doivent être mises en place pour que l'accession se fasse dans de bonnes conditions, les problématiques étant similaires dans le PSLA :

« Il faut que le reste à vivre soit confortable, une fois payée la mensualité de l'emprunt et les charges de copropriété. Il faut faire en sorte que les charges futures de copropriété soient minimales et limiter les éventuelles dépenses liées à des travaux futurs. **Nous devons assurer des prestations de qualité et pérennes, de façon à ce que le bâtiment s'entretienne bien.** Pour éviter les ravalements futurs, nous mettons en place des bétons matricés, des bétons teintés dans la masse, du zinc en façade ... des matériaux pérennes sur lesquels nous n'aurons pas besoin d'intervenir dans le futur. » Philippe Bédier

Le BRS pourrait-il avoir un effet sur la qualité architecturale des logements ?

Même s'il s'agit d'un dispositif en amont de la conception, le BRS offre cependant des perspectives intéressantes en faveur de la qualité architecturale, dans la mesure où les opérateurs se saisissent de cette problématique. **En proposant des logements avec un prix au m² plus raisonnable, le logement pourrait avoir des surfaces plus généreuses et les espaces collectifs pourraient être revalorisés.**

« Les gens qui achètent un T4 à la coopérative HLM de la Boucle de la Seine ne pourraient acheter qu'un T3 chez un promoteur traditionnel. » Philippe Bédier

« À l'échelle de l'habitat, de la convivialité et du vivre ensemble, le BRS est également un levier en faveur de la qualité architecturale. Le coût de construction étant une donnée incompressible, la solution pour maîtriser le coût des logements est trop souvent de réduire les surfaces. En Île-de-France, un T3 a perdu 10 m² de surface en 10 ans. La surface est un élément déterminant de la qualité architecturale. Le BRS offre l'opportunité de maintenir des surfaces minimales de qualité. L'amortissement sur le long terme du coût du foncier permet également d'interroger ce qui ne rapporte pas d'argent dans une opération immobilière mais qui est essentiel pour l'habitat et la convivialité : les espaces de rencontre qui coûtent de l'argent à construire mais qui ne sont pas vendus. Cela permettrait peut-être d'éviter les paliers en second jour, les petits halls ou encore l'absence d'espaces paysagers. Les espaces communs sont des espaces de solidarité, de construction de la citoyenneté et de régulation des conflits de voisinage. Ces espaces peuvent être revalorisés. La recherche et l'innovation dans l'habitat ne doivent pas être uniquement une question d'argent. » Thomas Huguen⁸

⁷ Philippe Bédier est directeur général de la Coopérative HLM de la Boucle de la Seine (Gennevilliers) et administrateur de la coopérative foncière francilienne.

⁸ Thomas Huguen est architecte et gérant de la Scop ArchiEthic, une coopérative d'architectes dont l'approche est guidée par la recherche d'une qualité d'usage, intégrée à la conception urbaine, architecturale et technique. ArchiEthic a notamment mené avec Coopimmo une opération d'habitat participatif UTOP à Paris.

Cette journée de colloque a été proposée dans le cadre d'un partenariat entre les CAUE d'Île-de-France et le Centre de Recherche sur l'Habitat, avec le soutien du PUCA et la DRAC Île-de-France.



Qui sommes nous

Les CAUE d'Île-de-France animent un **Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France** et mènent une réflexion sur la qualité d'usage des logements, sur leur adaptabilité, leur pérennité et sur l'évolution des conditions de production. 56 opérations franciliennes ont été analysées, pour lesquelles des relevés habités et entretiens ont été réalisés auprès des habitants et des acteurs de l'acte de construire. Les travaux de l'Observatoire mettent à jour certaines problématiques partagées sur l'habitat collectif qui font l'objet d'un développement à l'occasion de ce colloque.

Créé en 2005 par les CAUE d'Île-de-France avec le soutien de la Direction Générale des Patrimoines et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France, l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France présente une collection argumentée d'opérations de logements de qualité. Évolutif et partagé, cet outil développe une réflexion approfondie sur la qualité architecturale de l'habitat qu'il diffuse par la rédaction de retours d'expérience, l'animation de séminaires de recherche, la tenue de formations, d'expositions et de visites d'opérations.

Le **Centre de recherche sur l'habitat** (CRH), l'une des sept composantes de l'UMR Lavue (CNRS n° 7218), mène actuellement une recherche sur le thème "**Habiter demain**" dans le cadre d'une convention avec la Caisse des dépôts. Face à la transition démographique (phénomènes de vieillissement, monoparentalité, ménages fragmentés et instables, par exemple), la mobilité est encore trop souvent l'unique solution adoptée par les habitants. La recherche "Habiter demain" fait l'hypothèse que le parc existant, par la transformation, est capable de répondre à ces évolutions. Des campagnes de relevés habités et d'entretiens menés par l'équipe du CRH, conduiront à des propositions concrètes afin de permettre plus de flexibilité et d'adaptabilité dans le logement.

Crédit photo : Vigneux-sur-Seine, 2008 © Luc Boegly