



L'essentiel

Retour sur la conférence « Le foncier est-il si rare ? » du 24 mars 2022

n°2

EDITO

Sobriété foncière et nécessité de construire : l'équation à résoudre !

Pourquoi démarrer notre cycle de conférence-débat par le foncier ? Sans doute parce que le foncier est la matière première de l'immobilier. Tout part de là.

Mais cela ne suffisait pas à nous déterminer dans le choix de ce sujet. Car, en réalité, le foncier est au cœur de la tourmente.

Cette tourmente se nomme-t-elle loi Climat et résilience d'août 2020 ou encore ZAN, le zéro artificialisation nette ?

Sans doute mais, prenons de la hauteur et essayons de comprendre les enjeux et les motivations qui conduisent les pouvoirs publics à prôner le principe de la sobriété foncière.

Limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols par des villes répondant à l'urgence environnementale : c'est l'objectif affiché par la plupart des collectivités et des acteurs de la planification du territoire.

C'est pour cela qu'aujourd'hui, la réglementation encourage une gestion économe de l'espace.

Une multitude de stratégies et d'actions sont mises en place pour rendre nos villes plus durables et agréables à vivre sans les étendre davantage.

C'est dans ce contexte que la lutte contre l'artificialisation et l'appauvrissement des sols jouent un rôle déterminant, notamment pour l'équilibre climatique et la préservation de la biodiversité.

Et donc, le débat que nous avons souhaité avoir au sein d'Acteurs Immo consiste à savoir comment nous allons résoudre cette équation à plusieurs inconnues que je formule de la manière suivante : comment répondre aux besoins en logements, bureaux, locaux commerciaux en consommant moins de foncier ?

Car il est difficile d'imaginer un seul instant de compter sur une baisse de la construction.

Il est donc nécessaire, pour arriver à diminuer l'artificialisation, d'augmenter de manière significative (et certainement beaucoup plus qu'avant et actuellement) l'efficacité, en jouant simultanément sur deux paramètres incontournables :

- D'un côté l'augmentation du renouvellement urbain, c'est-à-dire le renouvellement de la ville sur elle-même,
- Et de l'autre, l'augmentation de la densité des opérations.

Forcément, les opérateurs investis de cette mission de l'acte de bâtir, se retrouvent plus contraints et dans l'obligation de respecter ces nouvelles règles du jeu dont certains considèrent qu'elles sont trop radicales.

Nous ne rentrerons pas dans le débat de savoir si la loi Climat et Résilience est une bonne ou mauvaise loi car elle a été promulguée ; elle s'appliquera sans doute avec des aménagements de calendrier, notamment en termes d'intégration de ses objectifs dans les différents documents de planification et en premier lieu dans le SRADDET.



Thierry MOALLIC

Président d'Acteurs Immo

Le foncier est-il si rare ?

Réunis par Acteurs Immo le 24 mars dernier, quatre professionnels, experts de la question foncière, ont présenté leur position sur la problématique de la captation de foncier dans l'objectif de réaliser du logement. La loi Climat qui vise la Zéro artificialisation nette en 2050 rebat les cartes et oblige à penser différemment, une pensée que Claude Bertolino n'envisage que globale et collective quand Fabienne Abecassis ou Florence Martinez mettent l'accent sur des outils spécifiques (le renouvellement urbain ou le bail réel solidaire). Pour ce qui est de la promotion privée, Olivier Roux reste dubitatif devant les nombreux obstacles qui se dressent devant les opérateurs.



Claude Bertolino, Directrice Générale de l'EPF Paca

La première des experts réunis par Acteurs Immo pour ce débat, **Claude Bertolino, directrice générale de l'Établissement public foncier régional (EPF Paca)**, annonce en ouverture que « le foncier n'est pas forcément rare, cela dépend des territoires ». En revanche, il est clair qu'après la loi Climat et Résilience d'août 2021, « il est essentiel de changer notre regard ». Elle précise tout de suite que le « Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires » (Sraddet) voté par la région Provence-Alpes-Côte d'Azur fin 2019 « est le meilleur de France. **Il prévoit une diminution par deux en 2030 de la consommation de foncier en étalement urbain.** Il devrait donc être facile d'appliquer la loi. »

« On ne consomme pas du foncier pour le plaisir », précise Claude Bertolino. Le tout est de savoir pour quoi et pour qui on le consomme. Au lieu de se focaliser sur le nombre de logements à l'hectare, dit-elle, **il faudrait peut-être réfléchir au nombre d'emplois à l'hectare.**

La première diapositive qu'elle montre fait état de la croissance démographique. La variation annuelle moyenne sur les dix dernières années est à + 0,2 / 0,3 % sur l'ensemble de la région. Elle est de + 0,6 % sur le Var et de + 0,8 % sur le centre Var. « Peut-être que cette augmentation est liée à un report des métropoles voisines... un territoire bien desservi, autoroute, prix moins chers, formes d'habitat pavillonnaire... Cela répond à une certaine demande, celle des ménages avec deux actifs et deux enfants. C'est une tendance forte qu'il va falloir infléchir. »

La deuxième diapositive montre que la région a **une consommation foncière deux fois plus rapide que l'évolution démographique.** « Après l'Ile de France, c'est en Provence-Alpes-Côte d'Azur que les surfaces agricoles diminuent le plus ». L'artificialisation se fait autour des villes centres et particulièrement des métropoles. « C'est là qu'il faut qu'on arrive à travailler. »

UN MANQUE D'ANTICIPATION PRÉJUDICIABLE À L'ÉCOSYSTÈME

Dans le cadre du Plan de Relance, l'État a institué le **Fonds Friche** destiné à financer la transformation de foncier déjà artificialisé. « Près de 650 millions d'euros ont été alloués. Il y a eu deux éditions en 2021 et notre région a plutôt tiré son épingle du jeu puisque sur la France entière, il y a eu facteur 2 d'une édition à l'autre, alors qu'en Paca il y eu facteur 6. Beaucoup d'opérateurs, beaucoup de collectivités ont répondu et on a montré que **ce fonds a eu un effet levier considérable.** Près de 550 millions d'euros d'opérations ont été débloquées grâce à lui. »

Est-ce qu'on anticipe ou pas l'acquisition de foncier sur le territoire ? « C'est la chose qu'on sait moins faire dans la région. L'EPF et la Safer sont les deux organismes de France qui préemptent le plus, c'est significatif. C'est l'opportunité qui fait le projet. Il faut absolument qu'on arrive à changer ça. »

Dans la région, les seules communes qui ont fait de l'anticipation foncière, ce sont les communes autour de l'Étang de Berre. Pour autant, Claude Bertolino fait remarquer que « c'est de plus en plus compliqué de faire de l'anticipation foncière. Même ceux qui ont anticipé vont se retrouver en porte-à-faux puisque jusqu'à présent, on faisait de l'anticipation qui intégrait un certain étalement urbain et qu'aujourd'hui il n'y a plus d'étalement urbain possible ».

En 2021, **40 % des acquisitions de l'EPF se sont passées par voie de préemption.** « C'est énorme ! Il faut savoir que pour préempter nous n'avons que 2 mois. Ce sont des conditions intenable, trop vite, trop précipité, à la fois pour celui qui achète, qui a imaginé un projet qui va donc tomber à l'eau, mais aussi pour la collectivité et les services de l'État qui doivent réaliser un dossier de préemption dans un délai très rapide. Il y a une incapacité temporelle à bien se préparer. L'impréparation, l'absence obligée d'anticipation dans une circonstance qui concerne près de 40 % de nos acquisitions, pour moi, c'est préjudiciable à l'ensemble de l'écosystème. »

Dans le cadre des préemptions, l'impréparation, l'absence obligée d'anticipation, dans une circonstance qui concerne quand même près de 40 % de nos acquisitions, c'est préjudiciable à l'ensemble de l'écosystème.

La solution, pour Claude Bertolino, est de **privilégier une approche globale de la consommation de foncier.** « Les élus ont quasiment tous compris qu'il faut densifier, mais en revanche chacun veut sa zone d'activités économiques et pour le coup, on est forcément en situation d'étalement urbain. C'est l'ensemble des besoins qui doit se regarder à l'aune de cette moindre artificialisation. Ça fait partie

des sujets sur lesquels on a de vraies marges de progrès, en regardant la situation de façon réellement globale.»

MAÎTRISER L'ENRICHISSEMENT SANS CAUSE DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

La problématique saute aux yeux quand on regarde la dernière diapo de Claude Bertolino, sur les concentrations d'emploi. « On constate clairement que les zones de concentration d'emplois ne correspondent pas toujours avec les zones d'activités économiques. À méditer. »

Dans la salle, on se demande si la sobriété foncière ne va pas augmenter automatiquement les prix ? C'est tout le sujet de l'anticipation, dit Claude Bertolino. « Quand on est dans la préemption, on pèse moins sur les prix. » Mais le vrai sujet, pour elle, c'est à qui profite cette augmentation des prix. « Je veux bien qu'on s'attache à ne pas spolier les propriétaires, mais le résultat est souvent l'inverse. **On assiste à des enrichissements que je qualifierais d'indus, sans cause réelle.** Il faudrait pouvoir objectiver un juste prix qui profite à l'économie générale mais qui n'enrichisse pas de manière disproportionnée le propriétaire du terrain. On crie souvent haro sur le promoteur, alors que c'est quelqu'un qui travaille et qui réalise un ouvrage. Je trouve qu'il est normal qu'il en tire une rétribution. Le propriétaire du terrain, lui, ne se contente que d'attendre. **Il faut changer notre regard sur cette situation.** »



Fabienne ABECASSIS
Directrice Générale de LOGIREM

Pour **Fabienne Abecassis, directrice générale du bailleur social Logirem**, la question du foncier peut se résoudre **grâce au renouvellement urbain.**

« C'est une culture déjà assez ancienne chez nous, les interventions en centre ancien. Nous la pratiquons depuis les années 2010. » La ville de Nice s'est engagée il y a quelques années dans un PNRQAD (Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés) et 200 logements sociaux ont été créés, « qui répondent aux normes du logement social neuf en plein centre de Nice, dans des immeubles très très beaux. **C'est possible parce que ce sont des opérations très largement subventionnées par l'État.** »

LA NÉCESSITÉ DE FINANCEMENTS PUBLICS IMPORTANTS SUR LES CENTRES ANCIENS

« L'avantage de travailler en centre ancien, continue Fabienne Abecassis, c'est qu'on limite forcément les recours, un fléau qui nous bloque partout, même dans les quartiers politique de

la ville. » Mais les opérations sont plus longues à mener, « comme à la porte d'Aix, à Marseille, sur l'îlot de la Butte, où il a fallu démolir certains immeubles et conforter d'autres pour un coût de près de 1 million d'euros. Le projet est resté bloqué une dizaine d'années en tout, pour des raisons juridiques aussi bien que techniques, et le permis a fini par être signé... aujourd'hui même par l'adjointe à l'urbanisme (24 mars 2022). **C'est dire que nous sommes dans le temps long.** »

Qui plus est, sur ce projet-là, il a fallu des financements spécifiques et l'ensemble du programme n'aurait pas pu voir le jour s'il n'y avait pas eu le Fonds Friches qui a permis de boucler le budget avec un apport supplémentaire final de 6 millions d'euros. « Sans cela, ce n'aurait pas été possible ».

Enfin, on parle de faire la ville sur la ville, Logirem se dit très heureux d'être désigné lauréat de la consultation lancée par l'EPF pour le Grand Hôtel Noailles sur la Canebière. « **Nous allons y réaliser les premiers vrais logements sociaux dans le 1^{er} arrondissement de Marseille.** Les locataires vont pouvoir arriver dans un an environ. **Toutes ces opérations dans les centres anciens sont énormément aidées par la puissance publique.** C'est la seule façon de résoudre à la fois les questions de sécurisation et le coût d'une intervention sur-mesure, dans la dentelle, qui prend beaucoup de temps. » Fabienne Abecassis précise que ces opérations ne sont possibles pour Logirem uniquement « parce que nous avons un objectif de 200 logements par an. Avec un objectif plus élevé, 800 à 1 000 logements, ce ne serait pas possible ».



Près de 50 adhérents d'Acteurs Immo réunis le 24 mars 2022 à l'Espace Jouenne

Les interventions dans les centres anciens sont énormément aidées par la puissance publique. C'est la seule façon de résoudre à la fois les questions de sécurisation et le coût d'une intervention sur-mesure, dans la dentelle, qui prend beaucoup de temps.

Thierry Moallic pose la question de la **surélévation des immeubles**. « Nous l'avons étudiée sur un dossier à Nice. Ça coûte quand même très cher. Nous étions à plus de 2 000 euros le m² de coût de travaux, bien plus cher que le coût de construction neuve. A cela, il faut ajouter le relogement des locataires, car il est quasiment impossible de réaliser une surélévation sans déplacer les occupants. À Nice, l'équation financière a été impossible à équilibrer. **Certes, cela peut être une solution quand le foncier est très cher, peut-être à Paris, mais dans la plupart des endroits c'est très difficile à réaliser.** »

REFAIRE LA VILLE SUR LA VILLE DANS LES QPV

La rénovation urbaine ? C'est une vraie opportunité, pour Fabienne Abecassis, de refaire la ville sur la ville et de recréer des quartiers sur du foncier déjà artificialisé. « Depuis le début des actions de renouvellement urbain, Logirem est un des bailleurs les plus impliqués, que ce soit d'ailleurs dans le cadre de projets Anru ou dans d'autres cadres. » Logirem mène à Saint Laurent du Var un projet de démolition-reconstruction, sur une dizaine d'années, de 1 000 logements hors Anru. « **Le renouvellement urbain, cela permet de faire à la fois un bâti qui corresponde aux attentes d'aujourd'hui, de faire de la mixité sociale et quelquefois même de la mixité fonctionnelle.** Ce sont des quartiers où souvent on trouve un

bâti vieillissant, avec des problèmes d'insécurité et où, de ce fait, la vacance est extrêmement importante. Cela permet donc une vraie relance du quartier. »

La directrice générale de Logirem prend l'exemple du quartier de La Savine à Marseille. « On peut dire qu'il y a là un modèle de sobriété foncière. Ce quartier, construit dans les années 80 n'a jamais été entièrement occupé, avec des plateaux entiers qui sont restés vacants. Nous avons totalement restructuré un immeuble, en rajoutant des balcons, en refaisant tous les cloisonnements intérieurs, en organisant certains logements en duplex, bref en créant quelque chose de totalement nouveau. L'intérêt a été de pouvoir conserver le gabarit de l'immeuble alors que le PLU ne nous aurait pas autorisés à construire du neuf de cette hauteur. Au final, on a des logements qui ont coûté entre 110 000 et 140 000 euros chacun, avec une vue magnifique sur le Vallon des Tuves. »



Olivier Roux, Directeur Général de Searim

La question de la captation de foncier pour créer du logement ne se pose pas exactement de la même façon pour un promoteur privé. **Olivier Roux, directeur de Searim**, une entreprise familiale créée en 1998, estime qu'il est « **très compliqué de trouver du foncier qui soit compatible avec les prix de sortie.** » Pour lui, « il est évident que les promoteurs achètent beaucoup trop cher les terrains, mais pour baisser le prix relatif du terrain, il faudrait augmenter les droits à construire ». Ce qui n'est pas le cas, au contraire. « On assiste à une diminution constante. Chaque document d'urbanisme nouveau, depuis le POS jusqu'au PLU, diminue drastiquement les droits à

construire. On parle de 30, voire 50 %, de baisse sur certaines zones. » Il précise qu'« **il y a des terrains en plein centre-ville où il est plus intéressant pour le propriétaire de vendre à un particulier qu'à un promoteur.** »

UNE ÉQUATION EXTRÊMEMENT DIFFICILE À RÉSOUDRE

Au-delà du foncier, Olivier Roux estime que les conditions d'exercice du métier posent une équation quasi insoluble. D'abord à cause de **l'incertitude sur les prix**. « Avant, on mettait à peu près 3 ans pour boucler un dossier. Aujourd'hui, on met 5 ans pour sortir une opération. Je mets au défi quiconque, sur 5 ans, de pouvoir anticiper l'évolution des taux d'intérêt, l'évolution des prix des matières premières, et les changements sociétaux (une crise sanitaire, par exemple). C'est **extrêmement compliqué de sortir une opération à l'heure actuelle en étant dans une bonne fourchette de prix de vente et en arrivant à dégager une marge correcte à la fin.** »

Ensuite, pour plein d'autres raisons qui s'accumulent et qu'il énumère. À cause de la difficulté à obtenir un permis (« On a près de 50 % des permis qui sont refusés »), à cause de la baisse drastique des stocks (« Entre 2019 et 2021, on a - 51 % du stock et - 48 % de mises en vente »), à cause de l'explosion des prix (« Le prix moyen du mètre carré à Marseille est à 5 200 euros, c'est beaucoup trop cher »), et enfin à cause de l'augmentation des taux bancaires qui ont pris 30 % en quelques mois, « cela risque de faire sortir de plus en plus de ménages de la possibilité d'une accession ».

Aujourd'hui, on met 5 ans pour sortir une opération. Je mets au défi quiconque, sur 5 ans, de pouvoir anticiper l'évolution des taux d'intérêt, l'évolution des prix des matières premières et les changements sociétaux.

Enfin, cerise sur le gâteau, la subjectivité de certaines règles d'urbanisme. « C'est souvent à la tête du client. On nous ajoute sans raison une contrainte nouvelle, on refuse une hauteur alors qu'elle est réglementaire... Aujourd'hui, tous les propriétaires sont sur internet, ils ont été voir le PLU, ils ont fait leur analyse et ils ne comprennent pas que nous, professionnels, nous n'arrivons pas à faire respecter les règles par la commune. »

LE CASSE-TÊTE DES PLACES DE PARKING

Concernant les règles, tout le monde comprend que si on les connaît avant de commencer, on peut effectivement faire des montages adéquats pour équilibrer les opérations, mais si elles changent en cours de route, comment faire ? « Je suis bien d'accord pour que les règles soient adaptées à l'évolution de la société. Mais là, ça part dans tous les sens. Je suis effaré, par exemple, par un problème qu'on rencontre tous les jours, le problème du stationnement. Le plan de mobilité de Marseille a été voté en fin d'année dernière. C'est un plan qui prévoit d'augmenter de 50 % par an le nombre des usagers des transports en commun. Très bien. **Sauf qu'on nous demande de continuer à construire des places de stationnement...** tout en exigeant que ces places soient « mutables ». C'est quand même assez problématique. » Olivier Roux préférerait que les choix soient plus assumés. « On pourrait très bien dans certaines zones imposer un seul stationnement par logement (sous réserve de la légalité de cette proposition qui de toute façon doit être discutée au



Olivier ROUX, Directeur Général de Searim - Florence MARTINEZ, Directrice du développement de la Maison Familiale de Provence - Fabienne ABECASSIS, Directrice Générale de LOGIREM - Claude BERTOLINO, Directrice Générale de l'Établissement Public Foncier PACA (EPF PACA)

niveau national), et ainsi forcer les gens à utiliser les transports en commun. Ce serait plus logique, et plus clair. »

Pourquoi la mairie n'imposerait-elle pas systématiquement, dans les projets d'importance, une solution de mutualisation des parkings ? « Il serait possible, avec un gestionnaire dédié, de louer les parkings des logements, occupés essentiellement la nuit, aux utilisateurs des bureaux pendant la journée. À Paris, il y a des zones UG avec zéro parking pour les logements, c'est tout simplement interdit ! Et en plus avec obligation de densifier ces zones-là. »

À une remarque dans la salle qui propose de limiter le parking à une place par logement en centre-ville et de taxer les places supplémentaires, Olivier Roux persiste. « **Je suis pour interdire totalement les parkings en centre-ville.** C'est pour moi antiécologique. On artificialise, l'eau ruisselle... Dans toutes les zones UB et UC, **on pourrait libérer la hauteur des rez-de-chaussée jusqu'à 3 m pour y faire des stationnements** en système drainant pour que demain, quand les transports se seront développés et que ces parkings ne serviront plus, on puisse les transformer en commerces. »

Olivier Roux voudrait qu'on travaille réellement à une « véritable transformation des sous-sols ». Il trouve « aberrant » que les pompiers de Paris se soient opposés à un projet de mises en place de zones de stockage en sous-sol. « Il y a une étude qui est sortie en 2015, reprise par le département Opinions et stratégie de l'Ifop, qui met en lumière que **le taux de possession**

d'un véhicule est de 80 % en moyenne nationale, et qu'il descend à 30 % dans les métropoles, là où les transports en commun sont performants. »

Sur ce sujet, il déplore que les élus locaux soient « plutôt frileux sur la loi Mobilités » qui permet à un promoteur de réduire de 15 % son obligation de réaliser des parkings sous réserve qu'il mette à disposition des bornes pour véhicules électriques. « Ils ne l'acceptent pas forcément **parce qu'ils ont peur** de la réaction de leurs administrés, c'est dommage ! »

ENCADRER LES PRIX, DANS CERTAINS CAS, ET AVEC DES SOUPLASSES

À une question de Thierry Moallic sur **l'encadrement des prix**, Olivier Roux est très clair. « Encadrer les prix sur tous les logements neufs, quels qu'ils soient, tous secteurs confondus, est une mauvaise idée. En revanche, **c'est une très bonne idée pour les logements abordables**, pour aider les primo-accédants. Il faut simplement faire attention à la spéculation à la revente. À Marseille, le « chèque premier logement » instituait une obligation de non-revente pendant 5 ans. Je pense que c'est un peu trop court, 10 ans me semblent un bon délai. Au-delà, ce serait exagéré. Mais il faut être vigilant à la légalité d'une telle clause de non-spéculation. »

Mais l'encadrement doit avoir des limites, ou à tout le moins des garde-fous. « Attention quand on encadre les prix de sortie, il faut le faire intelligemment, par exemple en les indexant sur le coût de la vie ou sur des

prix type de références. **Avec l'explosion des prix des matières premières, il nous sera impossible de suivre si les prix de sortie sont bloqués de façon figée.** Si on a comme objectif de développer le logement abordable, il faut aussi faire très attention aux solutions énergétiques qu'on va choisir. La FPI est en train de travailler sur une projection des prix de vente à cinq ans en prenant en compte un certain nombre de paramètres, les matières premières, l'énergie, les taux d'intérêt, l'inflation... Elle devrait présenter ses résultats sous peu. »



Florence Martinez, Directrice du développement de la coopérative Hlm « Maison Familiale de Provence » (Groupe Valophis)

-6-

La question du foncier semble pouvoir être réglée définitivement grâce aux organismes de foncier solidaire (OFS) et au système du bail réel solidaire (BRS). **Florence Martinez, directrice du développement de la coopérative Hlm « Maison Familiale de Provence » (Groupe Valophis)** explique que le système est basé sur « le principe de la dissociation du foncier et du bâti. L'accédant achète des droits réels sur le bâti, dissocié du terrain, et il paye une redevance à l'organisme de foncier solidaire, une structure à but non lucratif, inspirée par un modèle anglo-saxon, dont la mission est de porter le foncier ad vitam aeternam. **C'est ce portage perpétuel du foncier qui permet de maintenir un prix de vente inférieur au prix du marché.** »

DU LOGEMENT ABORDABLE TOUT LE TEMPS

Du coup, on voit qu'il y a une logique anti-spéculative qui est, elle aussi, perpétuelle. La neutralisation du foncier permet une décote importante sur le prix habituel, de l'ordre de 20 à

30 % par rapport au prix du marché libre dans les secteurs tendus. « C'est facile quand le prix du foncier correspond à 10 à 15 % du prix de sortie de l'opération. L'OFS reste propriétaire du foncier et la redevance qui lui est versée par l'acheteur du bâti lui permet de rembourser le prêt obtenu auprès de la Caisse des dépôts pour l'achat initial du terrain (sur un terme de près de 80 ans) ».

Pour avoir le droit d'accéder à ce dispositif, **le primo-accédant est soumis à un plafond de ressources et à un plafond de vente s'il est amené à revendre son bien.** Le logement doit être une résidence principale et il n'y a donc absolument jamais de plus-value à la revente.

Florence Martinez raconte. « La première opération que nous avons lancée est située à Six-Fours, dans le Var, en plein centre-ville, 40 logements. Nous sommes à une charge foncière de 1 130 euros. Et même après subvention de la ville, nous tombons à 862 euros. Pour faire du logement abordable, c'est un peu cher. La propriété du foncier était très variée, il y avait des propriétaires privés, la ville de Six-Fours et l'EPF qui avait préempté une partie de ce foncier pour éviter, justement, des prix trop élevés. **Au final, nous avons vendu cette opération à 3 200 euros le mètre carré, parking compris, avec une redevance foncière de 2,35 euros le mètre carré habitable, ce qui fait environ 140 euros par mois pour un T3.** »

La grande majorité de nos acheteurs étaient des locataires « Pinel » avec un revenu moyen qui les empêchait d'accéder à la propriété sur la commune, compte tenu des prix du marché.

Avec un prix du marché à Six-Fours de 5 300 euros le mètre carré, l'opération est à - 40 % en prix brut et à - 30 % si on intègre la redevance foncière. « **Nous sommes quasiment au prix du loyer privé neuf pour un ménage primo-accédant** » précise Florence

Martinez. Aujourd'hui, l'opération est commercialisée à 100 %.

« La grande majorité des acheteurs étaient des locataires « Pinel » avec un revenu moyen qui les empêchait d'accéder à la propriété sur la commune compte tenu des prix du marché. Le BRS a été pour eux une alternative. Grâce à ce dispositif, même s'il ne pourront pas faire de plus-value, ils capitalisent de toute façon sur la valeur du bâti. **Le revenu moyen de nos acheteurs est de 2400 euros / mois avec un taux d'effort de 30 %.** »

DES AVANTAGES AUSSI BIEN POUR LES COMMUNES QUE POUR LES OPÉRATEURS

La commune a pris une part importante à l'opération, ne serait-ce qu'avec une subvention conséquente qui a permis de baisser de façon importante la redevance foncière. Mais pour elle, le retour est vertueux. **Non seulement, ces logements peuvent rentrer dans le décompte SRU, mais le dispositif lui garantit qu'ils pourront éternellement loger des ménages modestes.** Quand on fait une opération aidée classique avec des clauses anti-spéculations sur 10 ou 15 ans, à la fin de ce délai le bien est généralement revendu avec une énorme plus-value et il ne profite plus au logement des plus modestes.

« L'avantage du dispositif, monté par une coopérative Hlm comme la nôtre, c'est que l'acquéreur, s'il n'est plus en capacité de rembourser son prêt, **bénéficie des clauses de garantie Hlm, garantie de relogement et garantie de rachat,** comme dans le PSLA. Le dispositif BRS classique n'offre que la garantie de rachat. Et pour un promoteur social comme nous, ce dispositif de bail réel solidaire permet de **faire à la fois du locatif et de l'accession, et donc de pouvoir se positionner seul sur un foncier pour construire en production propre.** C'est un point très important à souligner », rajoute Florence Martinez.

Quand on lui parle des difficultés rencontrées, Florence Martinez en voit deux. « En premier lieu, le financement avec un OFS. Il a fallu taper à la porte de la Caisse des dépôts, ce fut compliqué et long, même si au final tout

s'est bien passé. » Et corollaire de ce financement, les garanties d'emprunt accordées par les collectivités qui n'ont pas été faciles à obtenir. « Le montage était encore peu connu et les collectivités, dans les textes, ne peuvent garantir que des emprunts destinés à créer du locatif social. Ça a été un peu complexe pour passer par-dessus cet obstacle, mais bon, nous y sommes arrivés. »

La deuxième grande difficulté a été l'accès aux emprunts pour les accédants. « Là aussi, c'est à cause d'une méconnaissance du dispositif. Les banques disaient « vous n'êtes pas propriétaire du foncier ? il y a anguille sous roche, n'y allez pas ! ».

Quand, dans la salle, on remarque que le BRS n'est pas un outil de maîtrise du foncier, mais au contraire, un élément qui peut participer à l'augmentation des prix, Florence Martinez rétorque que **le poids du BRS sur la totalité de la construction est pour l'instant marginal** et ne saurait influencer de façon importante. Pour Claude Bertolino, il y a une raison de fond à pointer.

« Pour notre part, toutes les opérations en BRS que nous avons faites (27 en 2021) **sont réalisées sur du foncier déjà maîtrisé** avec un objectif de mixité « locatif social / accession » et on travaille sur du gré à gré pour faire aboutir des montages dans un objectif d'intérêt général. Nous ne sommes pas du tout dans le champ concurrentiel avec des charges foncières à négocier. »

Elle insiste sur la nécessité de jouer collectif. « Tous, collectivement, à travers ce type d'outils, qui répondent à des besoins spécifiques pour certaines populations, nous devons arriver ensemble à sécuriser les opérations pour que le processus ne soit pas inflationniste. A nous de jouer collectif pour contrecarrer une situation globale d'inflation foncière. Et à travers l'articulation entre PLH et PLU (un document de planification et un document de programmation), on voit bien que c'est comme cela que nous pourrions arriver à une maîtrise des programmes. »

Michel COUARTOU

Les thèmes d'intervention de nos 4 experts lors de la conférence-débat :

Fabienne ABECASSIS
Directrice Générale de LOGIREM

La reconquête des centres anciens et la mobilisation d'un bailleur social – La question de la surélévation des immeubles (avantages et contraintes) – La rénovation urbaine : recyclage foncier, synonyme de sobriété foncière.

Claude BERTOLINO
Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF PACA)

Les différents types de foncier – Les modes d'acquisition foncière et la question de l'anticipation foncière – Etat des lieux de la consommation du foncier en PACA – La mesure de l'efficacité de l'artificialisation des sols – L'évolution du prix du foncier – La prise en compte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) dans l'urbanisation future et les objectifs de production immobilière. ovation urbaine : recyclage foncier, synonyme de sobriété foncière.

Florence MARTINEZ
Directrice du développement de la Maison Familiale de Provence – Groupe Valophis

La nécessité de maîtriser les prix de vente des logements et l'opportunité d'un nouveau modèle juridico-financier innovant : le Bail Réel Solidaire (BRS) – Favoriser la primo-accession par la déconnexion entre le foncier et le bâti.

Olivier ROUX
Directeur Général de Searim

La très vive concurrence entre les opérateurs liée à la rareté du foncier et la conséquence sur l'augmentation des prix – La nécessité de simplifier et de clarifier les règles des PLU pour limiter les problèmes d'interprétation, source de litiges – La question de l'encadrement des prix de sortie – L'hypothèse de réduction de l'obligation de création de places de stationnement – L'inévitable densification pour limiter l'étalement urbain – L'option de la verticalité pour répondre au ZAN.

Contact

Courriel : acteursimmo@gmail.com

Réseaux sociaux

Twitter : @ActeursImmo - LinkedIn : <https://www.linkedin.com/company/acteurs-immo/>