

OFS / BRS : Une réponse à la crise du logement

SPEAKERS

Nathalie Demeslay, Jean-Baptiste Soulard, Céline Priem, Julien Gug, Juliette Grenier

Juliette Grenier 00:03

This session will be conducting française And translation into 60 languages are available with worldly so please check the chat for the link to activate. Thank you very much. Donc voilà va pouvoir démarrer tout d'abord Merci beaucoup au réseau international des CLT de nous donner l'opportunité de présenter le dispositif au fsbrs Avec des membres de l'association fonciers solidaires France qui donc est Une association qui réunit les organismes de foncier solidaire de France. Moi je suis Juliette Grenier je travaille à La Fédération des coopératives d'hlm Qui est Une fédération du logement social et comme vous venez pas toutes et tous de France on va commencer par Une introduction sur le contexte français Et ensuite on ira sur Une présentation des différents intervenants pour enfin avoir un temps de questions réponses et donc pour les questions réponses Vraiment n'hésitez Pas à Aller dans le petit onglet QR où là On pourra voir vos questions et y répondre à la fin de la présentation. Pour le contexte français, nous en fait la France bénéficie d'une Politique sociale ancienne et protectrice via le logement social avec un parc HLM qui a historiquement joué un rôle d'intégrateur social en permettant à des ménages de de se loger, de s'installer durablement dans des territoires et à participer à La vie collective et Ce modèle a été pensé comme un outil d'inclusion et de réponse au droit à vivre dignement. à côté de cette politique massive du logement social, il y a également un tissu associatif très très dense en France, ce qui joue un rôle fondamental dans l'accompagnement des publics les plus en difficulté. Et à côté De ça, il y a également des structures spécialisées comme les foyers, les réseaux de solidarité qui pallient tout ce que le logement institutionnel. Donc le logement social ne peut pas toujours prendre en charge à la fois sur le plan humain ou sur le plan culturel. Et donc c'est Comme ça Que les personnes notamment racisées, sont aussi les migrants sont davantage accompagnés dans l'inclusion En France. Et donc pour nous, c'est Vraiment important de mentionner dans cette introduction que en fait, il y a Une limite légale et politique qui est très importante en France et qu'en fait, nous n'avons Pas le droit de collecter des données ethniques ou raciales. Et donc en fait ça veut dire que effectivement on est un peu en décalage par rapport à La thématique choisie par le sommet international des CLT et on voulait le dire très Clairement et donc ça signifie que pour un organisme de foncier solidaire, on peut pas savoir combien de personnes racisées habitent dans le dans leur parc de logement et on ne peut pas non plus instaurer de quotas. Donc c'est vrai que c'est Un angle mort pour savoir les effets inclusifs du dispositif. Mais on n'est Vraiment pas en mesure de pouvoir répondre à Cette question et on préfère Le le dire en introduction directement par ailleurs. Donc là où Les Community launch Trust ont émergé aux états unis au royaume uni où Le logement social est pas aussi puissant qu'en France. Donc nous, comme on a disposé d'autres alternatives, le BRS n'a Pas forcément été conçu non plus pour un outil d'inclusion communautaire. C'est Plus un levier d'accès à La propriété pour les ménages qui sont dits modestes. Et donc c'est Vraiment le cœur Du modèle repose sur rompre avec la logique spéculative et permettent et en fait permettre que les ménages modestes ne soient plus exclus du marché tendu du marché immobilier tendu. Et ça se produit aussi sous Une forme de solidarité intergénérationnelle puisque le 1^{er} acquéreur ne peut pas réaliser de plus value qui priverait un futur ménage de l'accès Aux mêmes biens. Donc c'est Vraiment Une forme de justice sociale pour nous dans ce modèle là Avec la facilitation du parcours résidentiel de plusieurs générations de ménages. Et donc en fait c'est Vraiment le BRS a pour vocation à Sortir des

personnes du locatif, que ce soit social ou privé et à mettre un pied dans l'accession Qui en France, c'est Vraiment Une ambition culturelle majeure et qui est à la fois synonyme d'ascension sociale et de sécurité. Et donc c'est Vraiment dans ce cadre là Que le BRS a été pensé. Et aujourd'hui, on commence aussi à réfléchir au travail sur l'ancien Puisque ça permettra de remettre de l'abordable dans des marchés qui sont aujourd'hui devenus exclusants. Et donc bien sûr à Ce principe de justice sociale se rajoute celui de justice environnementale. Et donc on pourra en discuter un peu plus pleinement lors de la présentation des participants. Les intervenants, pardon. Enfin, le dernier point de contexte, c'est Comment comprendre le terme d'abordabilité Ou d'un logement abordable. Et donc c'est Clair qu'il n'y a pas justement de définition claire. Et donc pour nous en fait, c'est Vraiment se placer par rapport au prix du marché libre et de permettre à des ménages sous plafond de ressources d'accéder à La propriété tout en respectant la règle Des 35 d'endettement. Donc en France, cette règle est imposée par le Haut Conseil de la stabilité financière Qui a décrété qu'un ménage ne pouvait pas consacrer plus d'un tiers de ses revenus au remboursement de son crédit immobilier. C'est à Dire qu'au delà de ces pour 100 , il n'est Pas possible d'accéder à La propriété même en BRS. Et à noter que dans les revenus perçus Par les ménages, ils sont nets d'impôts Et de cotisations sociales qui servent pour les services publics, donc santé, éducation, retraite, etc. Et donc c'est Pour ça Que je le précise ici parce que donc même l'aspect abordable dans le contexte français peut pas forcément se voir de la même De la même manière Que dans des pays où Il n'y a pas ou peu de protection de ces types. Donc pour nous, ce webinaire, c'était Vraiment l'occasion de répondre à Trois grandes questions comment le BRS peut il être Une réponse à La crise du logement en permettant à des ménages de se louer de se loger à Un coût Raisonnable? En quoi le BRS participe t il à Une justice sociale voire environnementale et comment se développe t il selon les acteurs et les territoires français? Et donc, pour répondre à Cette dernière Question, va faire un petit tour d'écran Des intervenants et des intervenants. Donc je vais commencer à vous partager le diaporama. J'espère Que ça fonctionne bien. Voilà Nous sommes ici et on va commencer avec Nathalie de mêlée Qui est directrice habitat à Rennes Métropole donc je te laisse je te laisse démarrer Nathalie

Nathalie Demeslay 07:12

Bonjour à toutes et tous le diaporama il tout petit alors j'essaye De comment le mettre plus grand mais bon sinon c'est Pas grave donc le territoire de Rennes Métropole Rennes Métropole c'est au nord ouest de la France c'est La capitale de la région de la Bretagne et c'est Une métropole qui est composée d'un peu plus d e 450000 habitants dont l'équilibre est fondé sur la présence d'une ville centre la ville de rennes qui a un peu plus d e 250000 , qui a autour d e 225000 habitants et 42 autres communes qui se sont développées au fur et à Mesure du mouvement de périurbanisation d'un Depuis quelques décennies. Si je vous donne cet aperçu spatial et géographique de notre métropole, c'est Parce que ça tout son sens en termes d'accueil Et notamment d'équilibre d'accueil Au sein du territoire. On a Une ville de Rennes qui concentre plutôt Les ménages les plus jeunes, les plus pauvres ou les plus vieux et les plus riches et des communes périphériques qui accueillent plus globalement des ménages qui sont en parcours résidentiel V. L'accession à La propriété de manière très schématique et de manière en schématique pour le coup ces particularités, cet équilibre qui existe depuis plus de 40 ans a été quasiment, je dirais même brutalement interrompue avec la hausse spectaculaire des prix de l'immobilier, notamment depuis 2017 mais surtout depuis la période qu'ovide Qui a fait que l'équilibre d'accueil a été rompu sur notre territoire et et a provoqué l'exclusion En dehors du territoire de la métropole V. V. Des territoires plus lointains donc on a créé un organisme de foncier solidaire organise le foncier solidaire qui permet d'organiser Effectivement la production en accession sociale à La propriété. On l'a créé dès 2018 dès qu'on a senti qui que le marché, le marché se tendait et ça. Et c'est effectivement un organisme foncier solidaire qui a été créé à l'initiative de Rennes Métropole, qui est donc un EPCI. Donc Une structure intercommunale regroupant. Les 43 communes dont je fais partie dont je suis responsable du service habitat. J'ai oublié de le préciser en introduction et on a créé cet organisme foncier solidaire justement pour endiguer les phénomènes de spéculation et d'accélération de la hausse des prix de l'immobilier à la fois sur les livraisons neuves des productions neuves. Mais à

La rigueur, on n'avait Pas trop besoin de cet organisme foncier solidaire sur cette partie là, mais surtout pour assurer dans la durée. Donc Une lutte contre la spéculation immobilière. Donc et puis l'objectif était aussi bien entendu de produire du logement accessible au plus grand nombre mais on y reviendra et particularité de l'ofs de Rennes Métropole par rapport à d'autres OFS qui vont s'exprimer Tout à l'heure pour nous comme c'est Un OFS issus d'organismes publics d'une collectivité publique. Le grand enjeu, c'était Effectivement d'assurer sur plusieurs générations l'efficience Des aides publiques. Je dirais même de protéger les aides publiques de manière à Ce qu'elles puissent, qu'elles puissent servir plusieurs générations d'accédants. Et donc c'est Pour ça qu'on s'est saisi de cet outil d'eau FS qui nous permet d'organiser Donc l'accès à La propriété sous dissociation foncier bâti avec donc un foncier qui reste durablement un bien commun à l'ensemble Des métropolitains métropolitaines. Voilà j'en dirai pas plus à ce stade, ça suffit. Je pourrais poursuivre.

Juliette Grenier 11:46

Tu pourras poursuivre après t'inquiète Pas. Merci Nathalie. Il y a également avec nous Julien guc Qui est secrétaire général de l'ofs d'alsace. Oui

Julien Gug 11:57

bonjour. Alors pour l'alsace, je vais vous présenter un peu le le contexte local du territoire alsacien. C'est Un territoire qui est très artificialisé par rapport aux autres régions françaises. On y constate Une forte tension foncière et immobilière à l'intérieur Des grandes agglomérations et autour des de ces grands pôles urbains structurants. L'offre en logements neufs aujourd'hui Telle qu'elle existe, est complètement décorrélée des capacités de financement des ménages de la classe moyenne. Et on a un marché immobilier qui est aujourd'hui Assez figé en parallèle à côté de ça Il ya Une très forte demande en logement locatif social et également en logement locatif dans le parc privé il ya également on peut le noter un attrait qui est persistant en Alsace pour les maisons principalement en périphérie des grandes agglomérations. C'est Quelque chose que qui fonctionne bien en bail réel solidaire aujourd'hui et autres particularités. Vous l'aurez noté en regardant la carte. On est en zone transfrontalière, donc France, Allemagne et suisse, avec également la présence d'institutions européennes à Strasbourg et de toutes les personnes effectivement qui travaillent et donc qui ont besoin effectivement aussi de logement pour pour se loger au niveau de l'ofs alsaciens. Ces particularités sont les suivantes c'est Un OFS qui se limite donc uniquement à Ce territoire qui est composé de membres qui ont Une expérience antérieure d'une dizaine d'années dans la production de logements en accession abordable ce qu'on Appelle en France le dispositif PSLA. Les membres fondateurs donc c'est principalement un aménageur Une société d'économie mixte et un promoteur affilié à Une à Une sasica. Voilà Donc pour réunir à la fois les enjeux fonciers et les enjeux de production immobilière. L'ofs d'alsace associe les élus locaux les bailleurs sociaux du territoire et l'établissement foncier des collectivités locales à la fois dans la gouvernance de la structure et dans l'opérationnel Puisque c'est Un OFS qui a été monté également avec le concours des collectivités locales. Et enfin, je ne sais pas si c'est Une particularité alsacienne mais le FS d'alsace dispose depuis peu de la délégation du droit de préemption sur le territoire de la métropole de Strasbourg et peut donc faire valoir son intérêt à préempter des ventes qui ont lieu sur le territoire depuis peu. Voilà. Merci

Juliette Grenier 15:03

beaucoup Julien. Ensuite Céline Priem qui est directrice à l'accession à l'ogcne. Oui.

Céline Priem 15:09

Bonjour à Tous. Donc l'ogocène est située en Normandie et nous intervenons sur deux territoires pour ça que nous voyons deux flèches La Normandie et l'île De France. Ce sont des territoires qui présentent des réalités très contrastées. On a des axes proches du littoral où Il y a Une très forte tension de logement mais également des centres bourgs sur lesquels il y a des besoins de

revitalisation pour maintenir les habitants. Nous sommes le 1^{er} Als donc l'organisme de logement social avoir été agréé OFS en 2019 donc le 1^{er} en France donc aujourd'hui Nous nous intervenons tant sur l'ancien Que sur le neuf on en reparlera tout à l'heure Mais sur la vente de logements neufs ou du patrimoine existant dont nous disposons. Nous cet agrément nous a donné Une nouvelle compétence puisqu'en fait aujourd'hui Nous Gérons 26000 logements locatifs. Nous construisons des logements que nous gérons à La location ou à La vente. Donc nous faisons de la vente, nous faisons du syndic social et cet agrément BRS nous permet de faire de l'accession Encore plus abordable. Nous y reviendrons tout à l'heure. Effectivement, on fonctionne différemment de nos collègues De mes collègues qui interviennent. On n'a Pas de droit d'appui puisqu'on travaille uniquement avec notre OLS. Notre OFS travaille avec notre OLS et la particularité peut être de notre secteur, notamment sur la Normandie plus que sur l'île De France, c'est qu'on a Une sur les prix, je l'ai indiqué puisque effectivement peut être Que ça Peut être Le cas sur d'autres territoires, mais en Normandie, sauf sur le littoral. Sur le reste du territoire, on a des décotes du libre qui sont moins décotées que le BRS pour atteindre des décotes intéressantes. En BRS. C'est vrai que parfois il y a des secteurs où Le libre est pas si élevé que ça. Donc il faut effectivement bien choisir sa zone d'intervention Pour que le BRS soit pertinent. Merci

Juliette Grenier 17:10

beaucoup Céline et enfin Jean Baptiste soulard qui est directeur délégué de l'ofs Pleine Commune. Oui,

Jean-Baptiste Soulard 17:15

Pleine Commune. C'est Un territoire qui fait partie de la métropole du Grand Paris. Donc on regarde souvent notre voisin au sud du périphérique qui est Paris et qui est très connu Pleine Commune en soi est un des EPT établissements publics territoriaux qui ont été créés avec la métropole du Grand Paris mais qui était Une intercommunalité beaucoup plus ancienne et un territoire qui avait Une identité populaire et ouvrière très très forte. C'est La ville de ceux qui ont fabriqué Paris qui ont permis de nourrir Paris et de d'être Dans Une ville fabricante. C'est La ville des des ouvriers des classes populaires et qui historiquement ont connu la désinstrucalisation du territoire français Et cette reconquête urbaine qui a qui a été faite d'abord Avec la Coupe du monde de football en 98 , le projet du Stade de France et puis les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 qu'on pourrait appeler presque les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris et pleine commun e 2024 puisqu'il Y a eu énormément d'épreuves qui ont été faites dans notre territoire. Mais au delà De ça, c'est Aussi un territoire qui est marqué par ces nouvelles lignes de métro du Grand Paris Express et qui vont desservir notre dérive notre territoire. Et l'enjeu en production urbaine et de logement, c'est de ne pas oublier ceux qui étaient là dès le début, un territoire ouvrier comme j'ai Dit et où très Marqué par le logement social et où Il faut continuer à loger ces personnes là et leur parcours leur proposer éventuellement un parcours résidentiel ascendant. et c'est pour ça que, avant 2020 , puis au cours du dernier mandat de l'avant dernier mandat politique la création de l'ofs de pleine commune est né. j'ai voulu évoquer un sujet intéressant puisque le terme de cette rencontre initialement était de parler des des populations qui qui viendraient d'ailleurs, il se trouve que à Pleine Commune, certes, on n'a Pas de statistiques en France sur l'origine Des personnes, mais on est capable de dire qu'il Y aurait à peu près 135 nationalités d'origine différente à peine commune. Ce qui montre qu'en Plus d'être Une ville ouvrière fabricante c'est Une ville riche diversifiée avec beaucoup de compétences et de savoir faire et Une vraie ville monde en soi même Si nous ne sommes pas nous ne sommes pas Paris et la capitale on participe à Cette région métropole avec cette diversité d'origine Des gens et c'est Un territoire qui est tout Petit c'est Un territoire qui représente la moitié de Paris et qui représente 3 % de New York en superficie et malgré tout on a notre OFS un OFS très Jeune où On a produit depuis 2022 400 logements. On a un plan de développement qui est assez important dans ce territoire qui est très limité et où On rencontre les problématiques que disait. La consœur précédemment. On est aussi dans un territoire où Le logement neuf ans, neuf ou ancien dans le nord du territoire, il est déjà abordable par

définition. Et donc faire du logement plus abordable qu'abordable Et de manière économique, ça n'est Pas possible. Donc on a cet enjeu de bonne adaptabilité de notre offre à côté de Paris à 100 m quand on traverse le périphérique on perd puisqu'on Est à 7 000 € Du mètre Carré en neuf 7500 au sud du territoire à Saint Ouen par exemple alors qu'au nord du territoire on va être à peine à 4 000,09 € en TVA 20 par rapport à Paris on a le chiffre du 10 000 € Du mètre Carré 12 15 18 dans le neuf dans certains secteurs. Donc on est un territoire où Il y a de forts enjeux grâce aux nouveaux projets urbains et cette reconquête urbaine entre guillemets que les valorisations ne s'emballent Pas et on aura le temps d'en reparler dans les questions qui fuiront

Juliette Grenier 21:05

merci beaucoup on va pouvoir passer au sujet du parcours résidentiel donc commencer avec toi Julien donc en lien avec la volonté de la métropole de Strasbourg autant de l'ofs Une attention particulière En termes de parcours résidentiel donc quels sont ses objectifs? Plus concrètement? Alors

Julien Gug 21:25

il faut savoir déjà qu'aujourd'hui, l'eurométropole de Strasbourg, elle compte plus d'un 1/2 million d'habitants. Comme j'ai dit tout à l'heure, le marché de l'immobilier y est très tendu dans les villes centres comme Strasbourg et il reste tendu aussi dans toutes les communes autour de Strasbourg qui font partie de cette Eurométropole. Donc l'enjeu Pour toutes ces communes, c'est de pouvoir proposer à Ses habitants Une offre globale qui combine à la fois des emplois, des services, des transports et surtout et également des logements et ces logements, il faut qu'ils soient abordables. Sur les 25 dernières années, on observe que l'offre en logement, elle est devenue largement insuffisante et de plus en plus inadaptée à La demande. La demande en logement locatif social a fortement augmenté sans que la production ne suive les prix du foncier comme dans beaucoup d'endroits en France ont eux aussi augmenté et les coûts de construction ont également augmenté voilà Et aujourd'hui Le résultat de cette équation il est très net il ya un écart important entre le prix d'un logement neuf sur le marché libre et à côté De ça, à côté de la capacité financière des ménages modestes et de la classe moyenne. Ils ne sont donc ces ménages là Ni prioritaires dans l'attribution d'un logement locatif social, ni en capacité d'acheter Un logement neuf, voire même Un logement ancien sur le marché libre dans l'eurométropole. Le résultat, c'est qu'ils sont nombreux à s'éloigner Et à Sortir de cette Eurométropole pour pouvoir devenir propriétaire quitte à augmenter fortement ensuite leurs déplacements quotidiens notamment et surtout pour venir travailler dans la métropole et donc pour permettre à Ces personnes de rester en ville et dans la métropole et surtout à Strasbourg. La collectivité a assigné plusieurs objectifs à l'ofs d'alsace. C'est Tout d'abord Permettre aux locataires du parc du parc social qui en ont les moyens et aux locataires du marché libre de devenir propriétaire en bail réel solidaire et donc de libérer Une Une place dans donc dans un logement locatif social ou dans un logement du parc privé pour pour un autre ménage. C'est deuxièmement, permettre aux jeunes actifs de se loger à proximité de leur lieu de travail en devenant propriétaire via un bail réel solidaire. Puisque c'est Compliqué aujourd'hui Quand on débute dans la vie active, quand on a un 1^{er} emploi, de se loger en tant que propriétaire. C'est aussi permettre aux familles qui s'agrandissent De se loger dans l'eurométropole Avec un bail réel solidaire. Faut savoir que ce dispositif permet aussi d'acheter Une voire même Deux pièces En plus comparé à Un logement dans le dans le marché libre et c'est enfin permettre aux acquéreurs en bail réel solidaire de se constituer un apport financier qui permet ensuite d'accéder à La propriété pleine dans le marché privé au bout de 15 ou 20 ans et de libérer ainsi. Le logement en bail réel solidaire pour un nouveau ménage Je vous ai mis un petit graphique qu'on voit dans la présentation c'est Un exemple réel d'évolution à 15 ans et Une opération de 30 logements qui a été livré il ya quelques mois et qui est situé très bien situé pour le coup à côté du Parlement européen à Strasbourg. Si on prend l'exemple d'un Logement trois pièces de 68 m² Pour un deux parents et un enfant avec des ressources financières mensuelles d'un peu plus de 3 000 € , on constate qu'ils peuvent acheter un BRS à 223 000 € Une avec Une redevance mensuelle de 80 € Contre un appartement qui serait vendu au même Prix plus de 100 000 € plus cher dans le marché libre. Et si on

regarde l'évolution De la capacité financière De ce ménage au bout de 15 années, on se rend compte qu'ils peuvent se constituer un vrai patrimoine financier en revendant ce bien au bout de 15 ans et ensuite accéder à Un logement dans le dans le marché dans le marché libre ce que ne permet pas donc c'est Ce qu'on voit en violet sur le sur le 1^{er} graphique ce que ne permet pas en fait la location et la zone qu'on aperçoit en vert qui en fait finance un logement à fonds perdus et ne permet pas de se constituer en fait un capital financier pour accéder un jour à La propriété. Tout l'enjeu là c'est de pouvoir pour nous massifier en fait le dispositif de bail réel solidaire dans le temps et pour l'ouvrir au plus grand nombre afin que beaucoup de ménages en fait puissent accéder à La à La propriété via ce dispositif dans dans les années et sur le 2^e graphique que Vous pouvez voir sur la présentation on voit la zone en vert clair qui est l'évolution à 15 ans toujours du prix de ce même Logement de cet exemple là en bail réel solidaire et l'évolution La zone orange d'un Logement du même Logement sur ce même secteur qui serait dans le sur le marché privé et donc on voit bien que toute la zone qui est encadrée en rouge c'est en fait de ce qu'on Appelle la spéculation immobilière. Donc le prix d'un bail réel solidaire dans le temps long augmentera forcément moins que le prix d'un Logement libre. Ce qui permet également de favoriser le parcours résidentiel de futurs ménages

Juliette Grenier 28:10

du côté de la ville et de l'eurométropole de Strasbourg. Comment ça se met en place concrètement Donc cet enjeu de parcours résidentiel vis à vis de l'ofs. Alors

Julien Gug 28:23

pour qu'un bail raide solidaire puisse être Finalement la 1^{re} étape d'un parcours résidentiel qui soit à la fois progressif et réussi, il faut tout simplement qu'il soit abordable financièrement Pour le ménage qui souhaite l'acquérir. Et donc on a déjà Un effort qui est fait par les collectivités, la ville et l'eurométropole de Strasbourg. Sur les prix des fonciers publics constructibles qui sont vendus à l'ofs Dans le cadre d'opérations publiques. Ces prix sont entre deux à trois fois moins cher que les fonciers publics qui sont cédés à Des promoteurs privés pour des opérations. Ensuite, les collectivités imposent également dans les leurs documents d'urbanisme Un quota de logements locatifs sociaux et un quota de logements en bail réel solidaire sur certains secteurs précis de la ville. Et cela oblige donc les promoteurs en fait à Faire du bail réel solidaire selon les conditions dictées par l'ofs. Et enfin, les élus à l'ofs d'alsace sont systématiquement associés au choix des acquéreurs qui sont faits afin de limiter les effets d'aubaine. ça prend donc la forme d'un agrément qui est présenté de manière anonyme afin d'éviter Tout favoritisme. Il est présenté à Une commission dans laquelle les élus siègent. Voilà Merci

Juliette Grenier 29:53

beaucoup et du coup pour toi Jean Baptiste, toujours sur la question des politiques de la ville, comment le BRS. Eux sont inscrits dans le territoire de Pleine Commune.

Jean-Baptiste Soulard 30:04

Nous l'ofs De Pleine Commune et c'est Huit neuf communes membres avec la commune nouvelle Saint Denis Pierrefitte. On est un OFS de territoire et on fait ce qu'on nous dit de faire pour parler trivialement mais on est un des chaînons De cette production de logements abordables. Et donc dans ce parcours résidentiel, on doit capter aider des gens du parcours des gens du locataire, locataire social, locataire libre, locataire légit à Avoir cette 1^{re} Marche dans l'escalier De du parcours résidentiel qu'on Va dire ascendant pour devenir locataire, devenir propriétaire pardon et arrêter de payer des fonds de son logement à fonds perdus c'est Tout un chaînon de production d'abord Dans la massification du segment immobilier BRS en lui même puisqu'on a un OFS très Jeunes donc le PLH le programme locatif de l'habitat De Pleine Commune nous demander de faire 500 logements par an e t 300 à terme donc c'est Loin d'être neutre dans un petit territoire comme nous et pour nous aider Pleine Commune c'est Le territoire de le territoire au sens collectivité je crois en France où Il ya le plus de Zac

je crois qu'il Ya 40 secteurs aménagés si je me trompe pas et donc j'ai Un portefeuille qui est amené par la collectivité où Je dois gérer Le flux de production de logements en BRS qui sont imposés soit dans des fiches de l'eau, soit dans ces différentes négociations qui peut y avoir avec des opérateurs. Et en plus de ça, on a un PLUI un plan local d'urbanisme intercommunal qui a été approuvé il y a quelques mois avec des servitudes de mixité sociale et qui imposent aux opérateurs un volume de BRS dès qu'ils dépassent un volume de surface de plancher développé. Qui en fait nous aide bien pour entrer dans des négociations pour dire à MINIMA ces temps de logement en BRS. Mais la conjoncture est telle que le BRS se vendant mieux que le libre. Il ya même Des opérateurs qui nous disent qu'ils veulent aller au delà De ce qui leur est imposé donc ça c'est plutôt satisfaisant. C'est l'une des rares fois où Je vais dire merci la crise mais en tout cas ça nous aide pour produire un peu plus de logements en BRS et dans cette suite d'éléments De de production dans ce parcours résidentiel. Il y a aussi ce sujet de décote qui tout de même est problématique. 25 de décote nécessaire pour nous permettre à Nous d'avoir le prêt gaïa auprès de la banque des territoires qui nous aide à Acheter le foncier. On se rend très vite compte qu'au nord de notre territoire, on ne peut pas avoir Une production d'un Logement déco centaine ne peut produire et vendre du logement à 2002 1 500 € c'est déjà Un coût de construction donc c'est là qu'on est dans un sujet de décote du foncier qui est certes pensé aujourd'hui Pour nous on a un peu comme mon confrère Julien un foncier qui est décoté fléché pour nous mais au nord du territoire. C'est l'étape d'après. C'est Pour ça qu'on a un OFS jeunes aussi dans ce chaînon De tous les outils du territoire. Il nous faut un foncier moins cher à terme pour pouvoir produire du logement BRS décoté de manière intéressante dans le nord du territoire. Donc il n'y A plus qu'à Et on a encore de belles années de réflexion devant nous pour arriver à Réfléchir à Cette production là. Et

Juliette Grenier 33:32

d'ailleurs, toi, tu es quand même sur un territoire qui a changé en très Peu de temps, notamment avec l'installation Des Jo est ce que tu penses que le BRS est suffisamment bien armé pour faire face à Toutes ces transformations.

Jean-Baptiste Soulard 33:44

C'est vrai que l'enjeu et c'est d'ailleurs Ce qui a fait l'objet de la campagne électorale des municipales il y a quelques mois. C'est Comment continuer garantir Une aide des gens en place dans un territoire qui est amené à Changer par cette alors le mot est pas très Beau reconquête urbaine en tout cas refaire cette ville attractive mais où Des gens vivent très Bien depuis des années donc c'est Un vrai débat politique et les JO n'ont pas été forcément perçus Comme un effet bon pour tout le monde belle vitrine mais qu'est Ce qu'on En fait et qu'est Ce qu'on fait des populations qui sont déjà là le BRS en soit tel qu'il a été pensé dernièrement c'était De se dire on le vend prioritairement à Des gens du territoire on essaye mais dans un principe de publicité un principe marketing. On ne fait de la publicité que localement pour se dire que ceux qui entendront parler d'un Programme seront ceux du territoire et en se disant que le prix adressera forcément des populations du territoire. Là Dans cet entre deux et ce changement de majorité politique tout de même Ma nouvelle présidente a été élue hier. La question se pose avec le retour d'expérience qu'on a maintenant à l'ofs Qui a trois quatre ans de production de dire qui avons nous réellement adressé et comment peut-on améliorer un adressage V. Des populations locales populaires pour sortir plus de gens du parc social s'ils le souhaitent pour leur permettre d'acheter Un logement en accession sociale à La propriété et pas être Un appel d'air Potentiel de gens qui vivraient potentiellement à Paris mais qui seraient en début de carrière professionnelle et donc des CSP mais encore éligibles au dispositif. Donc je pense qu'il Est là. On est dans un moment de notre OFS qui va être Le moment où On se pose un peu les bonnes questions par rapport à Ces projets qui ont changé notre territoire en matière de notoriété et comment notre OFS peut être Mieux s'adapter Ou garantir Une adaptabilité à la demande locale. Merci

Juliette Grenier 35:55

beaucoup. Et donc en deux mots pour toi et Julien, est ce que le BRS et l'avenir En termes de politique démographique de vos deux territoires. Ou est ce qu'il Y a encore besoin d'autres formes d'accession locatif d'habitat? En tout cas?

Julien Gug 36:13

Alors pour l'alsace, le BRS ne résoudra pas le Bayern solidaire ne résoudra pas à Lui seul l'équation démographique. Mais c'est certain que sans cette solution d'accès sur la propriété la métropole à long terme, elle se videra de toute Une tranche d'âge de la population qui sera contrainte finalement de la quitter pour aller se loger plus loin. Alors encore Une fois localement ici à Strasbourg. Il y a également un enjeu en termes de santé publique dans la métropole qui essaye aujourd'hui de limiter au maximum l'usage De la voiture au quotidien dans des déplacements domicile travail. Le tout dans un contexte aussi où Les transports en commun sont déjà fortement saturés aux heures de pointe et où Le développement de nouvelles solutions de transport en commun sont de plus en plus chers et de plus en plus contraignantes. Donc l'idée c'est Quand même d'offrir Des logements sur place à Des prix et dans des conditions qui peuvent répondre à toute Une partie de la classe moyenne. Effectivement donc le BRS participe très fortement à La politique démographique du territoire en sachant qu'aujourd'hui Un bail réel solidaire neuf sur Strasbourg c'est Une famille sobre en énergie qui n'utilisera Pas forcément sa voiture pour aller travailler tous les jours et qui demeurera sur place entre 10 et 20 ans avant de passer le témoin à Une nouvelle famille. Donc on est dans un cercle vertueux effectivement qui à terme contribuera fortement à La politique démographique du territoire. Même Si à Lui seul le Bayern solidaire n'est Pas n'est Pas suffisant. Nous,

Jean-Baptiste Soulard 38:09

c'est Pareil et pas pareil à la fois. C'est vrai que le choix de l'adresse Pouvoir être Libre de rester là où On a ses habitudes de vie. C'est Quand même Ce que propose le BRS, je peux rester au même endroit, garder mes habitudes de vie, garder les habitudes de vie de mes enfants à Taux d'effort constant en devenant propriétaire. Ou alors si je suis déjà Propriétaire, je garde la même adresse. Je veux plus grand ou je veux moins grand parce qu'on est en rupture de de parcours familial. On va dire c'est ça l'intérêt pour moi dans la question que tu poses sur le côté démographique proposer un service public on est un outil de territoire de service public pour l'adresse Pour rester à adresse constante et à souhait constant et rester libre et rompre avec avec le côté captif qui peut y avoir derrière Le logement. On a un outil d'émancipation Des populations en place avec cette offre. Là. Néanmoins, ça ne résout pas tout. Il y a Une grande partie des classes populaires qui n'ont Pas accès Aux prêts Parce que les banques sont frieuses, parce que les taux ont augmenté, parce qu'il Y a aussi Une situation internationale qui ne donne peut être Pas envie de s'endetter. Et donc ça ne résout pas tout vis à vis de se lancer dans l'accession. Il faut toujours du logement locatif social de qualité et c'est Pour ça Que nous ne sommes qu'un Des outils de Plaine Commune dans cette production de tous les segments immobiliers d'offres à La population. Merci

Juliette Grenier 39:47

beaucoup pour toi Nathalie. Donc à Rennes Métropole, vous avez quand même Un travail historique de longue date sur la politique foncière Et de l'habitat. Et donc ma question c'est. Donc quelle est votre vision du parcours résidentiel et par rapport à Votre BRS Vous avez donc différents niveaux de BRS et donc quel est en fait cette comment est ce que c'est conjugué à Vous votre votre vision du parcours résidentiel et dans quelle mesure ça Répond à Une question de justice sociale pour Rennes Métropole n'a Pas ton micro ouvert. Nathalie Désolé,

Nathalie Demeslay 40:35

j'avais Oublié de réactiver mon micro. Je vais rebondir un petit peu sur les propos qui ont été tenus par les deux nos deux interlocuteurs précédents. Peut être Ce qui fait la spécifique cité de Rennes Métropole c'est Son approche. C'est l'approche de massification du BRS qui est résolument souhaité dans le cadre de sa production locale de l'habitat Sa production de logements massification pourquoi parce que tout simplement on a organisé Une la chaîne du logement j'y reviendrai alors vous avez un petit schéma moi je vois les choses en tout petit sur mon écran mais vous avez vous avez un le schéma qui représente la chaîne On a organisé on a adressé un type de BRS par grande catégorie de ménage éligible au BRS et ça sur l'ensemble De la chaîne du logement. J'ai coutume de dire que effectivement un produit aménagement égale un produit logement donc ça c'est La 1^{re} chose on est plutôt Dans Une logique de massification et surtout dans Une logique de dire Ne soyons pas naïfs le BRS il s'adresse à un public large sur notre territoire neuf locataires sur 10 qu'ils soient du parc social ou du parc privé ont accès à Un BRS donc il faut pas être naïf Et il faut s'assurer que effectivement dans cette dans cette population éligible s'assurer Que l'ensemble des publics puissent être Effectivement servi et avoir un BRS qui lui est dédié adressé et plus particulièrement Les ménages qui sont issus du parc social et qui ont besoin de s'inscrire Dans un parcours résidentiel et dont nous avons besoin donc en tant que collectivité qui s'inscrivent dans un parcours résidentiel s'ils le souhaitent pour organiser la rotation du parc social. aujourd'hui, on a un parc social qui est en souffrance. on a énormément de demandeurs. nos demandeurs ont doublé de volume depuis 2016 . on est à 30 , un peu plus d e 30000 demandeurs. faut environ quatre ans pour avoir Une 1^{re} Proposition de logement social. Donc c'est Trop long. C'est Trop long parce que les gens ne quittent pas ce parc parce que ils n'ont pas les moyens de se loger dans le parc privé. Donc pour nous, la question la manière dont on aborde le parcours résidentiel, c'est vraiment la question du parcours résidentiel pour tous et donc c'est Pour ça qu'on travaille sur cette chaîne Et qu'on va organiser sa mise en oeuvre avec ses différents niveaux de BRS. Donc on retrouve le BRS accession sociale dédié plutôt aux ménages qui sont éligibles au logement social ou au logement locatif intermédiaire. Alors pour les français qui sont autour de la vignette au pls pour faire simple au logement locatif qui est un peu plus un des plafonds de ressources un peu plus élevé que le logement social de référence et puis ensuite l'accession dite abordable et de l'accession intermédiaire et tout ça en BRS avec des volumes dédiés pour chacun, pour chacun de ces produits. Ce que ce qui est important aussi de comprendre. Mais ça a été dit tout à l'heure. Donc ensuite effectivement, on a des leviers pour mettre en oeuvre cette chaîne Du prs mais qui est pour nous la chaîne du logement qu'il Faut que vous comprenez c'est Que dans notre politique qui a été qui a été redéfinie en 2023 on ne vient plus on n'essaye Plus de venir corriger le marché libre. On ne réfléchit plus notre notre secteur immobilier comme sous le prisme du marché libre et on viendrait apporter des correctifs à Ce marché libre. Non, on pose comme postulat que le socle que le produit de base, socle universel, c'est le logement social. Relativement universel en France puisque les plafonds de ressources sont très élevés enfin sont très élevés sont plus élevés que sont généralistes on a un parc social de type généraliste et donc c'est à partir de ce prisme qu'on définit l'ensemble de nos produits. Vous voyez que dans cette chaîne du logement le marché libre à Une toute petite place en bout de course pour les ménages qui souhaitent accéder en pleine propriété. Comment on organise concrètement La mise en œuvre De tout ça Et bien ça a été dit tout à l'heure Je suis désolé Jean Baptiste. Mais c'est Pas Pleine Commune qui a le plus de Zac ces Rennes Métropole puisqu'on Doit être à peu près à 90 opérations d'aménagement. ça veut dire que ça veut dire quoi des opérations d'aménagement ZAC? ça veut dire que la puissance publique peut gérer des orientations programmatiques et définir dans chaque opération d'aménagement, donner des indications en matière d'orientation programmatique. La part du logement social, la part du brsm, la part du BRS deux, la part du BRS, etc. Donc à partir du moment où On a des opérations programmées, enfin, des opérations d'aménagement. On oriente les produits qui sont effectivement à Mettre en oeuvre dans le cadre de ces opérations d'aménagement. Ensuite, ça a été dit aussi, je crois par le collègue de Strasbourg, on utilise beaucoup aussi la servitude de mixité sociale. C'est à Dire que quand on a on est dans un secteur diffus le promoteur privé pour avoir un permis de construire va devoir produire aussi du logement BRS souvent BRS ou BRS deux en ce qui concerne notre notre territoire. Donc voilà Donc

pour nous la question la question des parcours résidentiels, c'est La question que ça nous pose. C'est Effectivement celle de notre capacité à Organiser l'égalité du parcours résidentiel pour tous en utilisant effectivement l'ensemble Des leviers la nature les différents BRS à Mettre en place et en utilisant l'ensemble Des leviers pour qu'on puisse retrouver sur l'ensemble de la métropole, que ce soit dans le cœur de la métropole ou dans les secteurs les plus éloignés. Une offre en BRS adressée par nature de public. Donc ça c'est pour nous c'est vraiment quelque chose de très important et c'est Pour ça qu'on est dans Une logique de massification parce que on pense que seule la massification pourra être Comment porter ses fruits par rapport à La fluidité de ces parcours résidentiels. Et je sais pas si c'est à ce moment là qu'on aborde cette question là, mais ça a été dit tout à l'heure Par rapport à La question de la démographie. Mais derrière ça, effectivement, on a un enjeu écologique climatique même d'éviter l'éloignement des populations, le fait que les parcours résidentiels s'expriment à Des endroits beaucoup trop loin des lieux de travail des personnes. Donc il y a un enjeu écologique d'aménagement du territoire, d'éviter Les déplacements, etc. Mais aussi et surtout, il y a un enjeu de justice sociale en ce qui nous concerne puisqu'on sait bien que ceux qui s'éloignent, c'est Ceux qui ont le moins de moyens d'accéder Au marché libre et donc d'où l'importance d'organiser sur notre territoire. On y reviendra tout à l'heure Quand on fera le lien avec le parc existant. Donc d'organiser sur notre territoire cette chaîne, cette chaîne du logement, cette chaîne De l'habitat permettant permettant d'adresser Un produit à Chaque catégorie de ménage. Du

Juliette Grenier 49:16

coup, en deux mots, est ce que tu peux nous dire si c'est aussi lié à Votre politique d'attribution Des logements en BRS justement, ce rapport à La distance, etc. Alors

Nathalie Demeslay 49:26

déjà Notre politique d'attribution du BRS, ce qu'il Faut savoir, c'est qu'on a plusieurs natures de BRS. C'est Ce que j'ai expliqué un, deux, trois, quatre. Et donc pour le coup, on a mis en place des modalités de commercialisation qui sont pas tout à fait identiques. On attache beaucoup d'importance, enfin, on attache l'importance à Tous les BRS, mais beaucoup plus au BRS un et deux, qui sont les BRS qui sont les plus solvabilisateurs, ceux qui vont. Plutôt s'adresser aux ménages qui n'excèdent Pas 125 % du plafond de revenus pour avoir un logement social. Et là, on organise des commissions d'attribution tripartite. Anonyme. Tout à l'heure, on parlait d'inclusion. C'est extrêmement Important. Il nous semble d'anonymiser Les candidatures des ménages qui souhaitent accéder en BRS. Et lors de ces commissions, on retrouve trois types d'acteurs La commune qui accueille le programme, le maître d'ouvrage Qui a construit le programme et qui le commercialise et bien entendu le service habitat, mais pour le compte de l'oafs qui effectivement va s'assurer Que l'attribution se fasse en toute importance des critères Qui sont définis. Donc on est extrêmement ATTENTIF à ça Sur le brsad qui est notre dernier BRS, qui est le BRS le plus cher et qui ne représente qu'un volume de 150 logements sur les 1700 . là on n'a pas de dispositif de commercialisation particulier. il faut juste que les ménages rentrent dans le plafond dans le plafond de ressources. Ce que je voulais dire aussi par rapport à Tout à l'heure, je sais que c'est Un peu technique mais je vais essayer d'être Claire. Le mécanisme de dissociation en France il repose et justement l'expression de la capacité du parcours résidentiel en France va reposer énormément sur les mécanismes de sécurisation qu'apporte Notre dispositif de production du logement au BRS. Et la sécurisation c'est Effectivement la faculté des OFS. ça c'est Le droit, c'est La loi de racheter le logement si le ménage se trouvait en difficulté ou s'il n'arrivait Pas à revendre son logement. Donc ces mécanismes de sécurisation dans le processus de commercialisation sont extrêmement importants aussi puisque c'est Ce qui va permettre aussi à des ménages de tenter de s'inscrire Dans un parcours résidentiel. Alors ascendant, j'aime Pas ce terme on a l'impression Que quand on est locataire c'est Pas c'est pas bien mais non voilà Mais en tous les cas s'il souhaite d'aller V. L'accession sociale parce qu'il Ya Une assurance du locataire qui sait que l'ofs sera là l'organisme foncier solidaire et qui plus est quand ce dernier est adossé à Une collectivité sera

là Pour venir le sécuriser en cas de difficulté. Et pour nous, c'est extrêmement Important, c'est d'avoir Cette approche très globale, très globale des choses. Merci

Juliette Grenier 52:54

Nathalie. D'ailleurs, c'est aussi quelque chose qu'on Peut voir quand un organisme de logement social et spécialiste dans l'accession sociale à La propriété et aussi dans ce schéma là. Et donc c'est Ton cas Céline. Donc est ce que tu peux nous parler toi du fonctionnement de la vente HLM puisque c'est Majoritairement ce que tu fais avec le ba si je me trompe pas. Et comment tu couples ça Avec également le sujet du parcours parcours résidentiel? Oui

Céline Priem 53:21

effectivement, nous notre approche un peu différente de mes caméras qui interviennent aujourd'hui Puisque nous sommes un bailleur social historiquement engagé sur l'accession sociale. Nous faisons de la vente depuis plusieurs années et donc concrètement La vente HLM c'est La vente de patrimoine existant. Donc nous aujourd'hui On gère 26000 logements et on a fléché 3000 logements qui sont ces cibles en vente HLM et donc qui sont ces cibles en vente HLM en BRS. Ce que je disais tout à l'heure En introduction. Effectivement, le fait d'avoir été agréé au FS nous permet de vendre notre parc social de façon Plus décoté grâce au prs grâce à La dissociation qu'évoquait Nathalie tout à l'heure. Concrètement On vend du parc existant qui a plus de 10 ans puisque c'est La réglementation française. On parlait de l'environnement Avec des étiquettes énergétiques aussi. Tout à Fait. Je sais pas si le terme honorable est le bon mais en tout cas pas des logements énergivores. ça c'est sûr plutôt Alors chez nous en France, je sais pas si c'est le même système à l'étranger, mais l'étiquette Sur du parc ancien, notamment en Normandie, quand on est en C en D c'est plutôt Correct. On va dire ça Comme ça Sachant que le meilleur c'est a en France et le moins bon c'est G. Donc F et G, on n'a Pas le droit de vendre. De toute façon, c'est la réglementation qui l'indique. Donc en BRS, on va vendre à Un prix en vente HLM à Un prix qui va être décoté d'environ 20 . à cette décote va permettre à des ménages. On parlait tout à l'heure. L'idée c'est De permettre à des ménages qui aujourd'hui ne peuvent pas acheter. On voit bien. Que les classes moyennes, les salariés n'ont Plus accès Beaucoup moins facilement accès à La propriété. Et donc le fait de vendre du parc ancien on va être Un peu moins cher que sur du neuf et le fait de le décoter encore grâce Au BRS avec cette dissociation avec Une décote entre 20 et 100 ça va permettre ça Va être Un levier supplémentaire pour permettre à des ménages d'accéder à La propriété. Souvent au BRS On dit que ça permet d'avoir Une pièce supplémentaire ou d'habiter Un lieu auquel on ne peut pas accéder. La décote elle sert aussi à ça Par rapport au libre. Donc ça Peut être Soit de dire moi en fait dans libre j'ai Le budget d'un T deux, mais j'ai Besoin d'un T trois parce que je suis avec un enfant où j'aimerais habiter. Vous en avez parlé. Mes collègues en ont parlé. J'aimerais habiter à côté De mon lieu de travail mais c'est Trop cher donc va falloir que je me recule, que je prenne ma voiture, etc. Et donc effectivement, le BRS va être aussi un levier supplémentaire pour pouvoir acheter un bien dans Une zone où On ne pourrait pas acheter dans le cadre d'un Logement libre. Donc pour nous, le BRS, c'est un outil effectivement qui est pertinent et aussi garanti un caractère social durable. C'est à Dire en vente HLM, quand on vendait historiquement en vente HLM, on faisait Une vente, c'était un one shot. La personne elle revendait et pouvait faire la plus value qu'elle voulait. Nous. L'intérêt qu'on a vu au BRS, c'est Que tout ça est encadré. Nathalie l'a dit tout à l'heure. La réglementation elle est elle est plutôt même très favorable pour les ménages qui vont succéder. à Chaque revente, on va réagréer Les ménages. C'est à Dire qu'on va avoir un droit de regard sur le prix de vente pratiqué qui est encadré. Donc chaque OFS en France a un peu ces règles du jeu concernant la revente mais voilà Donc et les garanties que tu as évoqué effectivement Nathalie de sécurisation tout le monde en fait mais les garanties sont un peu différentes selon l'organisme foncier solidaire. Donc en fait on va avoir un droit de regard sur les reventes pour vérifier que le prix de revente est le bon et vérifier que les plafonds de ressources sont respectés pour le 2^d Do acquéreur. Donc en fait ces logements là, ils vont être vendus durablement avec un prix encadré. Et donc on va

avoir des logements qui vont avoir une vocation sociable durable et c'est ça l'intérêt du BRS aussi pour nous en vente. HLM et

Juliette Grenier 57:22

tu es également syndic solidaire. Donc juste quelques mots aussi dessus avant qu'on passe à la réhabilitation.

Céline Priem 57:30

Oui, effectivement, chez logio, on a un syndic solidaire et l'intérêt de ce syndic, c'est d'avoir cette continuité. Vous parliez du parcours résidentiel tout à l'heure, on est locataire, on est propriétaire et on est copropriétaire comment on accompagne ce parcours de façon sécurisée encadrée et donc nous avec ce syndic on se dit qu'il est très important d'accompagner la mise en copropriété mais également les copropriétaires bien souvent on s'adresse à des ménages qui n'ont jamais été propriétaire et donc on voit qu'il y a un besoin de pédagogie assez fort. Et donc notre syndic s'engage justement sur cette au delà des aspects techniques, financiers, etc qui bien évidemment vont être regardés de près pour assurer aux copropriétaires qu'on ne va pas voter des travaux farfelus, qu'on va pas aller dans des dépenses exponentielles. Mais l'accompagnement aussi passe par la pédagogie d'expliquer à chaque assemblée générale lors de nouveaux copropriétaires comment se passait l'assemblée générale. C'est quoi un syndic c'est quoi un fonds travaux, c'est quoi une avance de trésorerie etc. Donc c'est d'avoir une très forte pédagogie. C'est également une fois par an on réunit, on fait des soirées de copropation, on réunit des syndicats de copropriétaires et on propose des formations comment on lit un décompte de charges, comment on accompagne des plans pluriannuels de travaux. Donc voilà avoir une pédagogie supplémentaire et concrètement nous notre syndic c'est une société coopérative à intérêt général une SCIC qui intègre dans sa gouvernance des syndicats de copropriétaires donc il y a vraiment une volonté de travailler avec les syndicats de copropriété pour pour le développement de cette mission de syndic solidaire et d'accompagnement surtout des copropriétés dans le temps durablement. On voit bien que on va être engagé très durablement et c'est une vraie volonté d'ailleurs c'est aussi une sécurisation pour les collectivités. On a on a aussi besoin de garantir aux collectivités. On parle beaucoup de copropriété fragile ou de copropriété dégradée en France. C'est un vrai sujet et donc le fait d'être aussi très engagé dans ces copropriétés va nous permettre d'avoir un regard sur la vie de la copropriété est ce que tout le monde paye bien ses charges est ce qu'on a des problèmes techniques et autres et de voilà de dire aux collectivités on sait louer on sait vendre et on sait derrière assurer aussi cette mission de syndic en étant dans. Durable de la vie de la copropriété et des copropriétaires. Merci

Juliette Grenier 1:00:06

beaucoup. On va passer au sujet de la réhabilitation donc il nous reste moins d'une 1/2 H donc pour garder un peu de temps au moins une dizaine de minutes pour les questions réponses. Je vais vous demander d'être d'être un peu plus concis que sur cette 1^{re} partie. On continue avec toi, Céline, quelle attention toi tu as sur l'état des logements et notamment des copropriétés au moment de leur vente en BRS et s'il y avait besoin de faire des réhabilitations, est ce que tu penses à faire justement ce travail de réhabilitation aussi en dehors de ton patrimoine ou pas? Ok,

Céline Priem 1:00:37

deux questions en une. Je fais vite donc pour le 1^{er} point sur l'aspect comment on vend quand on vend du patrimoine. On est très vigilant avec ce que je viens de dire justement pour mesurer les dépenses futures des copropriétaires. Oui, on a un regard très prononcé sur l'état du bâti au moment de sa mise en vente. C'est à dire qu'on fait vraiment, on fait venir des professionnels. De toute façon, on a une réglementation en France qui nous impose tout un tas de diagnostic. Mais on va regarder est ce qu'il n'y ait pas de gros travaux à voter dans les cinq ans qui suivent la mise en vente des gros

travaux prévisionnels. J'entends Par exemple Une isolation, Une réfection de toiture, etc. Donc s'il Y avait Une nécessité au moment de la mise en copropriété de ce patrimoine existant, je l'ai précisé tout à l'heure, on va réaliser les travaux avant la mise en vente pour assurer, assurer et rassurer les copropriétaires et également les collectivités. Par rapport à Ce que j'ai dit tout à l'heure. Donc oui, pour répondre à ta question, on fait des travaux avant la mise en vente pour avoir un patrimoine qui va au moins dans les cinq ans de la mise en vente ne pas nécessiter de gros travaux. Et après Tout à l'heure On parlait du syndic. C'est aussi ça La mission d'accompagnement. Je fais le lien, c'est de dire si dans 10 ans ou dans 15 ans, aujourd'hui Il n'y a pas besoin de faire de travaux mais dans cinq ans ou dans 10 ans, il va y avoir besoin de faire un ravalement. Et bien c'est là Le rôle du syndic aussi de dire de prévenir les copropriétaires et de conseiller et de dire voilà Moi je vous apporte mon expertise et je vous dis dans cinq ans ou dans 10 ans, il y aura besoin de faire un ravalement. Créons nous Une petite épargne dès Maintenant pour pouvoir payer ces travaux dans cinq ans ou dans 10 ans. Et pour ta question sur la rénovation, effectivement on réfléchit depuis quelques mois à Voir comment le BRS pourrait être Un outil sur la rénovation plus large que notre patrimoine. Effectivement, il y a le patrimoine des bailleurs, mais pas que on voit bien aujourd'hui qu'il Y a Une question qui se pose sur du patrimoine qui pourrait être dégradée. Et on réfléchit, on travaille avec des notaires, des juristes, à Voir comment le BRS pourrait être Un levier pour agir dans ses travaux de rénovation. On prend toujours l'exemple De la personne qui est propriétaire privé qu'on Va acheter dans du libre qu'à 70 ans et qui se voit proposer des travaux à hauteur de 20 ou 30 000 € Dans sa copropriété et qui peut pas les payer 70 ans, il n'est plus éligible au prêt Et il se dit moi je fais comment pour payer? Soit je vends mon logement et je pars ou soit je n'ai pas 36 solutions. Et donc nous un peu là, ce que l'on envisagera, c'est De se dire notre réflexion, c'est De se dire comment on pourrait via le BRS agir auprès de ce public. De se dire nous, ce qu'on Imagine ce serait de peut être Proposer à Cette personne de rester dans les lieux, de lui racheter la pleine propriété de lui consentir un BRS et avec le delta qui pourrait être Entre Une pleine propriété et le BRS financer ses travaux. On se dit qu'on aurait participé à de la rénovation sans fonds publics. On rentrerait un logement dans le caractère social tout à l'heure Que j'évoquais Ce qui n'est Pas le cas quand on est sur un logement libre. Et là grâce à Cette intervention du BRS, on pourrait faire entrer un logement dans ce caractère social durable et on permet surtout à Ce M. De rester dans son logement sans déménager. Donc c'est Une réflexion qui est en cours de voir. Est ce que le BRS peut alors il y a plein de choses en France qu'il Va falloir, il y aura peut être Des aides à Aller chercher peut être Aussi pour pouvoir porter durablement cette idée. Mais en tous les cas, on y réfléchit notamment avec le réseau de foncier solidaire France pour voir comment on pourrait agir grâce Au BRS sur ces rénovations plutôt du privé. Merci

Juliette Grenier 1:04:20

beaucoup toi, Jean Baptiste, sur ton territoire, tu fais également de la vente HLM et tu t'intéresses à La réhabilitation et donc quels sont pour toi les enjeux sur ton territoire et comment ça Se couplerait Avec ta production en BRS plutôt Donc dans le neuf, je

Jean-Baptiste Soulard 1:04:37

vais ajuster un tout petit peu. En fait, on aimerait faire de la vente HLM et de la réhabilitation. Disons que tous les tous les dispositifs de réflexion m'ont été autorisés. On a essayé de réfléchir à Une vente HLM à occupants. Il y a quelques temps, on a été confronté au et on est aussi là Pour dire ce qui ne va pas et ce qui ne fonctionne. à Une grande difficulté pour le prêt Qui était à monter avec la banque des territoires de consignation. étant donné que notre OFS n'est Pas un bailleur social, on n'est Pas dans Une situation où On peut faire plus facilement que ma consoeur. Cette bascule là Il était nécessaire pour nous de racheter de l'intégralité De la pleine propriété et du foncier pour revendre en un instant de raison aux locataires en place et Une complexité notariale et surtout financière De faire un prêt Pour rembourser un foncier qui est toujours sous prêt du bailleur qui était le bailleur en question. ça nous a clairement refroidi sur cette pour cette expérience là Mais je pense qu'on y reviendra à terme puisqu'on a on a un territoire qui est marqué par Une forte proportion de logements locatifs sociaux et pour ce qui

est de la réhabilitation idem on est un territoire qui est marqué par les copropriétés dégradées il ya cette chance que les OFS ont droit de vote en tout cas sont convoqués aux allées de copropriété donc on fait rentrer la puissance publique dans des copropriétés dès lors qu'on est présent et si en plus on fait de la réhabilitation on est présent de manière durable. Le problème c'est Les frais de portage. Là encore on est pendant X mois le temps de faire les travaux pleinement propriétaire de la valeur bâtie Tout en portant le foncier. Et là, c'est Plus un problème de fonds propres et de moyens qui sont alloués pour pouvoir arriver à Faire cela. On a toute l'ingénierie Des métiers possibles. Le problème c'est Souvent le même. C'est Un problème d'argent

Juliette Grenier 1:06:40

très très Clair et pour le coup je pense que ça rejoindra ce que Julien va pouvoir aussi dire sur effectivement les projets de réhabilitation qui a été porté par toi et la métropole de Strasbourg aux dernières journées. On a vu que c'était Un peu bloqué. Où Est ce que ça en est aujourd'hui Et qu'est Ce qu'est Ce qu'il faudrait pour que ça fonctionne? Alors

Julien Gug 1:07:04

il est effectivement beaucoup et principalement question d'argent Quand on parle de réhabilitation, que ce soit d'ailleurs en bail réel, solidaire ou via d'autres dispositifs. Une étude expérimentale menée par l'ofsa avait été annoncé effectivement l'an Dernier et depuis, on a mené un travail à la fois sur des biens individuels, donc des maisons et des petits immeubles de deux ou trois logements. Il en ressort aujourd'hui Que ça n'est Malheureusement pas concluant et ce pour plusieurs raisons. La 1^{re} étant, évidemment, on l'a dit, le coût de la rénovation. Les coûts sont en fait trop élevés aujourd'hui Et ils ne permettent pas de produire en sortie des logements en bail réel solidaire qui soient des prix suffisamment décotés par rapport aux prix qu'on Observe sur le secteur du marché libre neuf ou ancien dans les environs pour que cela fonctionne. Alors déjà, je ne pense pas aujourd'hui Que ça puisse fonctionner tel quel sans être public et compte tenu des coûts de rénovation tels qu'ils Sont aujourd'hui. Il faudrait à MINIMA que le foncier ait un prix très Bas, voire un prix nul. C'est à dire en fait que le foncier soit d'une manière Ou d'une Autre, donnée gratuitement à l'ofs. Pour que ça fonctionne, il faudrait également pouvoir densifier les parcelles qui sont concernées en y ajoutant un ou dans le meilleur des cas, plusieurs logements neufs. Mais c'est rarement possible vu la configuration effectivement des parcelles dans le bâti existant. Et alors on parle de réhabilitation, ce qu'il Faut savoir aussi c'est Que cette expérimentation a démontré que dans la plupart des cas il faudrait pouvoir en fait démolir l'ancien et reconstruire à Neuf. Sauf que c'est rarement possible dans le bâti existant parce que la plupart en fait des des immeubles et maisons anciens sont aujourd'hui protégés dans les documents d'urbanisme. Voilà. Donc c'est tout un tas de facteurs qui font qu'aujourd'hui, cette expérimentation s'est arrêtée très Clairement aujourd'hui Et n'ira Pour l'instant Pas au bout, principalement pour des questions financières, même Si c'est un réel enjeu effectivement pour l'avenir De pouvoir réhabiliter en Brain solidaire. ça, c'est très Clair. Il faudra trouver la solution. Merci

Juliette Grenier 1:09:56

beaucoup. C'est très Clair toi. Nathalie, vous avez aussi ce sujet à Rennes Métropole. Pour toi, c'est à la fois comme tu disais d'ailleurs de la justice sociale mais aussi environnementale. Et toi, tu disais que tu avais réussi à faire marcher un modèle économique. Est ce que du coup, tu peux nous parler de vous, de votre expérience et de comment il fonctionne à Rennes Métropole? Alors

Nathalie Demeslay 1:10:19

non, on n'a pas réussi à faire marcher un modèle économique. On a réussi à Sortir deux BRS dans l'existant Avec un gros déficit public assumé. Je voulais juste revenir. Je vais faire vite t'inquiète Mais je voulais juste revenir dans le BRS dans l'existant. Le pourquoi on veut faire du BRS dans l'existant. Effectivement, il y a différentes cibles. Il y a la cible qui est la plus simple que Céline a expliqué, qu'est

la diversification dans le parc social. C'est Faire en sorte qu'effectivement, on arrive aussi à retrouver des équilibres de mixité au sein de grands ensembles sociaux qui aujourd'hui peuvent se retrouver en difficulté de peuplement. Donc ça contribue donc nous c'est Ce qu'on fait bien entendu avec nos bailleurs et notamment notre office métropolitain dans le cadre de la rénovation urbaine. On fait de la diversification via le BRS dans l'existant plutôt destiné aux locataires mais pas que parce que c'est Pas forcément des locataires qui se positionnent pour acheter le BRS pour des questions d'accès Au crédit, etc. Donc ça Je passe cette partie là. L'autre partie effectivement qu'on souhaiterait développer et pour lequel on est d'ailleurs inscrit dans le cadre d'un projet européen qui s'appelait ulsa Kleen Trust dont on aura des rencontres le 10 septembre à Rennes très ouvert sur cette question du recyclage immobilier donc je vous invite à être attentif et à vous inscrire si Vous souhaitez participer sur la question sur la question de aujourd'hui La ville de demain est déjà construite sur nos métropoles donc on a beau parler de production nouvelle. On a beau dire qu'on Va faire beaucoup de BRS 1700 BRS dans cette production nouvelle néanmoins un certain nombre de quartiers dans le cœur de la métropole au sein de la ville de Rennes sont déjà constitués et nous on a besoin dans ces quartiers aussi d'assurer Une certaine mixité et de ramener du propriétaire occupant aujourd'hui Ce sont du fait d'un Marché extrêmement tendu. Sont des quartiers qui se sont pour certains d'entre Eux transformés en locatif et notamment porté par des bailleurs privés qui font d'une part grimper les loyers et d'autre part et d'autre part chasse le propriétaire occupant plus loin. Donc notre idée c'est effectivement de reconquérir les copropriétés. C'est Comme ça Que j'avais qualifié fallait repartir à La à La conquête des copropriétés notamment en permettant sur certains quartiers de réintroduire. J'ai l'impression Que je réintroduis des espèces animales mais non vous inquiétez pas de réintroduire du propriétaire occupant et c'est l'objet de notre réponse de notre inscription dans le cadre du projet européen donc notamment sur un quartier quartier politique de la ville qui s'appelle Villejean et qui est très proche d'une très Grosse dont est implanté à l'intérieur de ce quartier Une très grosse université et avec beaucoup d'effectifs étudiants et des copros qui ont complètement basculé en copropriété détenu par des bailleurs des bailleurs privés qui mettent en location et découpe leur appartement loue leur appartement à La chambre et posant plusieurs difficultés Donc là On est on n'a pas encore réalisé des acquisitions de l'autre copro mais on est en phase d'identifier Ces acquisitions là Sachant que effectivement il n'y a pas de modèle économique. Faut à l'heure actuelle acquérir un logement copropriété même Si vous l'achetez Pas très Cher il faut le rafraîchir Ce logement là Il faut le remettre en état Il faut ensuite le revendre revendre des droits réels immobiliers conserver le foncier et ça ça se fait pas ça s'écrit Pas de manière très naturel. Donc il y a la question quand même La dimension du modèle économique et notamment de l'accès à des crédits peut être Plus long terme en dehors du prêt gaïam Parce que là On achète Un logement. Donc il faudrait voir comment on peut travailler ces questions là. Mais néanmoins, dans ce 1^{er} temps. Ce qu'on veut vérifier, c'est qu'il Y a l'appétence côté Acheteur ce qu'on Peut monter un modèle économique. Mais aussi on peut se retrouver avec Une forme de difficulté de commercialisation des logements dans des quartiers si on n'arrive Pas à leur rendre leur attractivité, etc. Donc nous, notre 1^{re} étape, c'est s'assurer effectivement que la clientèle sera bien au rendez vous et qu'on peut relever ce défi du rééquilibrage de la mixité, notamment dans les quartiers, dans les quartiers QPV en copropriété. Et les deux logements que nous avons réalisés, ce sont des logements qui ont été réalisées plutôt Dans le centre ancien de la ville de Rennes dans le cadre d'une opération programmée de l'amélioration De l'habitat. C'est à dire, on est en secteur de sauvegarde du patrimoine. On est sur du patrimoine qui a été construit au moyen âge, en pan de bois, etc. Et qu'il est nécessaire de réhabiliter que notre aménageur public a acheté des lots de copropriété parce que le propriétaire n'a pas les moyens. ça coûte très Cher de réhabiliter ce patrimoine. Et donc la position de Rennes Métropole et de la ville de Rennes c'est qu'à partir du moment où effectivement un bien était acquis par la puissance publique et bien il doit sa sortie est automatiquement assurée V. Une offre publique que ce soit en locatif social ou en BRS via l'oifs. C'est à Dire que la puissance publique ne revend pas de logement venant alimenter un marché privé spéculatif ça c'est Une posture politique et donc pour le coup c'est deux logements obsrs Que nous avons réalisé dans le centre ancien qu'on a revendu à 3 500 € Du mètre Carré c'est Des logements qui sont revenus je vous dis même Pas le prix mais le prix de

revient global dépasse largement les 7 000 € Donc voilà Il ya un gros déficit derrière Mais c'est assumé on est dans quelque chose et puis comme comme Céline on réfléchit beaucoup à l'accompagnement Et on va faire Une 1^{re} expérimentation là On a le logement on a le le propriétaire à Accompagner les propriétaires qui n'arrivent Pas à assumer les travaux dans le cadre dans le cadre de la rénovation énergétique de leur copropriété. Donc là On va voir si effectivement on peut on peut le faire et quelles sont les conditions et idem est ce que le propriétaire les propriétaires accepte de rentrer dans le fait de revendre leur pleine propriété pour récupérer des droits réels. Et donc là, on va réaliser notre 1^{re} Acquisition. Là, c'est imminent dans un quartier politique de la ville. Et enfin, je termine par ça nos pistes d'exploration. C'est Aussi le viager solidaire. Alors je sais qu'il En existe, mais le fait de pouvoir effectivement accompagner des propriétaires âgés Qui souhaitent rester chez eux mais justement dont ils auraient besoin d'un accompagnement et d'un apport financier. Et là, on réfléchit aussi à La mise en place d'un dispositif parce que ces propriétaires âgés c'est eux qui détiennent la ville qui permet de réintroduire la mixité et puisque c'est là Ils ont acheté il ya très longtemps dans des endroits qui sont assez attractifs de la maison du pavillon dans les lotissements on a un enjeu très fort en tant que puissance publique de faire du renouvellement dans ces quartiers. Donc il n'est Pas absurde de dire que le fait d'acheter en viager solidaire, enfin d'acheter Un logement en viager solidaire et via un montage BRS permettrait de constituer les réserves foncières de demain dont on aurait besoin dans le cadre de cette transition écologique justement et sur le fait de refaire la ville sur sur elle même Donc le recyclage de nos villes donc voilà Donc nous on a deux logements qui ont été faits avec un gros déficit on s'apprête à faire dans le cadre du projet européen de la diversification en copropriété pour introduction de propriétaires occupants. Et là, je n'ai Pas de modèle économique, mais on ira quand même. On est inscrit dans le projet européen et on veut tester surtout l'appétence des acquéreurs. C'est ça Qui est pour nous important. Et enfin, comme disait Céline, c'est d'accompagner Les propriétaires occupants qui se retrouvent en difficulté et qui pourraient être éjectés ou obligés de vendre leur logement parce qu'ils ne peuvent pas faire face aux travaux. Merci

Juliette Grenier 1:19:50

beaucoup à Tous les quatre. On va pouvoir passer autant de questions réponses. Il y a Une 1^{re} Question sur si le promoteur s'occupe. Plus même De la commercialisation. Donc oui, effectivement, quand il y a un BRS avec un promoteur privé ou un organisme HLM qui construit, c'est également lui même Qui généralement fait la commercialisation en BRS. Et ensuite Une 2^{de} question sur pourquoi est ce plus intéressant pour le promoteur de faire plus de BRS dans Une opération? Donc ça, je sais

Jean-Baptiste Soulard 1:20:23

à

Nathalie Demeslay 1:20:24

l'heure actuelle à l'heure actuelle c'est Parce que il ya des avantages fiscaux qui sont attachés au BRS pour un promoteur c'est à Dire au lieu de construire au lieu de construire avec Une TVA à Qui la TVA qui est applicable aujourd'hui Sur notre production neuve partir du moment où On est en BRS et bien la TVA est ramenée à 100 . Donc il y a 15 points d'écart de taux de TVA de fiscalité et donc ça permet de mieux équilibrer les opérations. Jean Baptiste, j'allais dire autre chose.

Jean-Baptiste Soulard 1:20:59

J'allais Dire que le BRS ça Ouvre Une cible de clientèle Qui n'est Pas possible en TVA 20 et donc on multiplie par deux. On permet à Un promoteur de multiplier par deux la cible de clientèle. Alors le mot est pas très Beau, ça Fait très marketing, mais en tout cas techniquement il peut vendre deux fois plus vite si jamais il a des bonnes forces de vente, ce qui n'est pas garanti mais là où dans un marché normal et classique le libre s'adresse au 7^e 8^e 9^e décile de population. mais avec le BRS on peut tendre v . 1/5 6^e 7^e des cils de population. là c'est très caricatural. Mes voisins vont dire que dans leur dans

leur métropole ou secteur c'est Pas ces dessins là Qui sont desservis à Pleine Commune non plus mais en tout cas ça permet de doubler et c'est Ce que je leur dis moi pour leur dire ma fête du BRS vous verrez vous vous rendrez deux fois plus vite parce que vous massifiez Votre cible de clientèle Et ça se confirme le BRS se vend deux fois plus vite à Pleine Commune que dans le libre. Ensuite,

Juliette Grenier 1:21:59

comment Envisagez vous les complémentarités entre le BRS et PSLA. Si 2^d dispositif reste considéré dans vos territoires respectifs.

Céline Priem 1:22:10

En

Nathalie Demeslay 1:22:11

ce qui concerne Rennes Métropole, on n'autorise Pas sur un même périmètre La présence de ces deux dispositifs. C'est à Dire que l'accession sociale intermédiaire abordable enfin peu importe comment on l'appelle s'il Ya présence de l'ofs Il ya plus d'agrément PSLA par contre on s'autorise à Faire du PSLA dans des communes qui sont en France de la métropole parce que elles sont tournées aussi V. D'autres territoires qui n'utilisent Pas le BRS voilà Donc nous, en tous les cas, on essaye de enfin on fait en sorte qu'il n'y a pas de concurrence entre la pleine propriété La propriété dissociée. Parce que c'est ça Le sujet. En réalité

Céline Priem 1:22:54

je me permets c'est de compléter nous aussi. Je te rejoins Nathalie. On est vigilants à ça Et je crois qu'on l'est Tous. Et après En fait, selon nos territoires. On pourrait dire qu'il Y a des territoires à BRS et il y a des territoires à PSLA. On parlait tout à l'heure, je crois avec Jean Baptiste. Je crois que c'était Toi, Jean Baptiste. Des faibles écarts parfois entre le libre et le BRS. Typiquement, si les écarts ne sont pas assez significatifs, le BRS n'est Pas forcément la bonne non plus la bonne solution. ça va vraiment dépendre du territoire. Donc je pense que le BRS n'est Pas mort si je puis dire comme ça Parce qu'il Y a vraiment des territoires à PSLA. C'est Le PSLA pardon qui n'est Pas mort. Il y a des territoires à PSLA et des territoires à BRS. Je pense que c'est complémentaire et il faut effectivement tu as raison Nathalie, ne pas se mettre nous mêmes En concurrence sur un même territoire ou Une même commune avec deux offres puisque intitulément en France quand même On est très pleine propriété. Donc ça c'est Dans c'est Chez nous en français. Comme ça ça parlera pas peut être à d'autres pays. Mais si les ménages ont la possibilité d'acheter en pleine propriété ils iront sur la pleine propriété. Donc il faut aussi être vigilant à Ne pas se mettre nous mêmes En concurrence malgré que l'offre est différente. Mais il faut être vigilant à ça Peut être

Jean-Baptiste Soulard 1:24:08

Que d'ailleurs Il faut dire ce que c'est Que le PC là c'est Le prêt social location accession. C'est à Dire c'est Un logement qui s'adresse plutôt à Des gens du parc locatif social et qu'on sécurise en leur proposant d'entrer Dans leur logement en restant locataire et à un moment d'acheter leur logement en ayant décoté un tout petit peu le prix du logement par Une quote part du loyer qu'ils ont payé pendant quelques années. Pour expliquer rapidement

Julien Gug 1:24:40

effectivement en disant qu'il y a cet aspect BRS et PSLA qu'on peut aussi retrouver dans les logements qui sont commercialisés en quartiers prioritaires de la ville et qui bénéficient eux aussi d'une TVA taxe sur la valeur ajoutée réduite à. Et à Strasbourg. Aujourd'hui, nous on se rend compte qu'un bail réel solidaire vendu à côté d'un Logement en QPV n'est Pas attractif parce qu'en fait, on perd la moitié de l'avantage du BRS classique par rapport à Un logement neuf sur le marché libre en TVA pleine et

Céline Priem 1:25:21

ce pourquoi on milite aussi en France, c'est l'exonération de la taxe foncière Qui est due en PSLA. Chez nous, les gens ne payent pas de taxes foncières Pendant 15 ans lorsqu'ils achètent En PSLA, ce qui n'est Pas le cas en BRS. Et ça, c'est un peu quand même aussi. Je pense qu'on Essaie un peu de militer tous dans nos territoires pour cela puisque on a parlé du caractère social durable du BRS, ce qui est pas le cas en PSLA et ce qui est vraiment dommage de ne pas avoir cette exonération. Et effectivement, Julien, tu as raison, ça peut parfois être Aussi un frein dans la commercialisation entre un psaa Et BRS. Si la décote n'est Pas assez importante et qu'on a d'un côté Pas de taxe foncière Et que de l'autre côté On a Une taxe foncière sur certains territoires, ça Peut être significatif au niveau du budget.

Juliette Grenier 1:26:04

J'ai Une question spécialement pour toi Céline. Considérant qu'il Y a beaucoup de demandes de logement social non répondu en locatif social. Pourquoi vendre des unités locatives du parc HLM en accession à La propriété? Pourquoi

Céline Priem 1:26:17

vendre? Je dirais il y a deux angles le parcours résidentiel. On en a parlé pendant ce webinaire. ça permet quand même d'avoir Une offre moins chère Que du neuf. Forcément l'ancien coûte Moins cher que du neuf. Donc ça permet un parcours résidentiel qui ne peut parfois pas se faire dans du logement neuf. Donc ça c'est en un c'est vraiment notre intérêt. C'est Ce parcours résidentiel avec Une offre accessible abordable. Et puis l'autre Point, on ne va pas se mentir, le modèle économique aujourd'hui des bailleurs se fait par aussi la perception de ces fonds, de ces ventes. En fait on a des gros projets de réhabilitation du parc de construction. Nous, chez logeo, on construit 600 logements par an et on en réhabilite autant. Et donc on a de moins en moins de fonds publics dans notre territoire sur notre territoire. Et aujourd'hui, les modèles économiques des bailleurs à l'échelle nationale tournent aussi grâce à Ces ventes. On considère qu'une Vente nous permet de reconstruire trois logements. Merci

Juliette Grenier 1:27:24

beaucoup Céline. Ensuite, il y a Une question pour toi, Nathalie. Les différents niveaux de BRS bénéficient de subventions bénéficient de subventions différenciées de la part de la métropole. Est ce qui permet de proposer des prix adaptés à Chaque niveau de revenu? Et est ce que ces différents niveaux se traduisent dans les logements produits ou sont ils purement administratifs financières? C'est à Dire les différents niveaux de BRS pourrait ils cohabiter dans le même bâtiment Alors

Nathalie Demeslay 1:27:51

ils cohabitent dans le même bâtiment Notamment le brsm, le Brace trois généralement c'est mixé au même bâtiment Parce que nous on a Une petite spécificité, c'est Que le BRS n'est produit que par les acteurs de l'accession sociale. Donc en gros, les coopératives HLM ou les organismes HLM. Nous on laisse pas les promoteurs venir produire du BRS veux pas donc pour que les organismes HLM et les coopératives assure un équilibre immobilier enfin économique de leur opération il faut de la péréquation Ils ne peuvent pas tout vendre en BRS un puisque le brson Son prix plafond, c'est 2 800 € Du mètre Carré. Donc 2 800 € Du mètre Carré au regard du coût de construction, etc. Aujourd'hui c'est difficilement soutenable. Donc il est mixé souvent avec du brSi trois d'abord. ça permet d'avoir Une mixité d'occupation. C'est plutôt très favorable aux questions d'équilibre. On s'adresse à Plus de ménages et ça permet aussi de sortir économiquement les opérations. Donc on mixe sur le brscat. Le brsqat est mixé avec du libre, c'est à Dire plutôt De la pleine propriété le BRS étant le seul BRS qui est fabriqué par les promoteurs pour le compte de l'ofs Enfin au bénéfice de l'ofs Et il est mixé lui avec avec le libre. Donc voilà. Et oui, il y a un prix qui est défini par nature de BRS en fonction des plafonds

de ressources. Donc ça c'est extrêmement Important. Le BRS qui est le plus produit en plus grand nombre qu'on sacralise, c'est Les BRS un et deux qu'on Appelle les BRS aidés parce que. Effectivement, ils bénéficient d'une subvention métropolitaine qui permet d'avoir Un prix décoté supérieur aux autres BRS puisque au maximum on est à 2 800 € Du mètre Carré. Merci.

Juliette Grenier 1:30:16

Ensuite, il y a Une question sur la réhabilitation et l'articulation de ces dispositifs avec d'autres formats? Quelles articulations? Quelle articulation Avez vous expérimenté ou pas avec des hackers et les acteurs de la maîtrise d'ouvrage d'insertion Par exemple? Alors

Julien Gug 1:30:34

pour le cas de l'alsace, on n'a pas expérimenté effectivement de solutions avec d'autres acteurs que ceux qui produisent aujourd'hui du bail réel solidaire en neuf. Par contre, on a essayé d'articuler la sortie des logements en réhabilitation avec l'expérimentation de l'ana l'agence nationale pour l'amélioration De l'habitat. Le problème étant que les conditions de cette expérimentation de l'ana Sont aujourd'hui trop restrictives et qu'elles impliquent d'avoir Au moins trois logements par immeubles réhabilités, ce qui n'était Pas le cas sur les les objets que nous essayons de réhabiliter en BRS. Et donc on a dû Laisser effectivement de côté Ce ce sujet là. Mais je pense que si les biens peuvent répondre à Ces conditions de la NASA, ça Peut être intéressant parce que les les conditions sont assez intéressantes dans ce dans cette expérimentation qui est proposée

Juliette Grenier 1:31:38

ensuite. Une question sur qui fixe l'abattement Sur le prix en vente BRS le promoteur ou l'ofs.

Nathalie Demeslay 1:31:46

Alors ça va dépendre des ça dépend totalement de qui on est. C'est Un peu la spécificité. Il n'y a pas Une nature d'ofs. En ce qui concerne l'ofs de Rennes Métropole. C'est Rennes Métropole qui fixe. C'est Pas l'ofs. Il y a Une délibération du Conseil métropolitain qui cadre l'activité De l'ofs Et qui donne à l'ofs Le cahier des charges donc de la nature des BRS à Produire puisque c'est Vraiment un outil de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. Et donc c'est cadré par la collectivité. ça va dépendre du coup des OFS. Je

Jean-Baptiste Soulard 1:32:33

m'attendais à Une réponse en fait très opérationnelle sur la négociation. Donc Nathalie a raison. Quand on a un OFS de territoire, on a Une feuille de route qui vient d'au dessus. Donc effectivement on a le c'est Nous qui avons le le pouvoir en tout cas pour dire aux promoteurs ce sera ce prix là et pas un autre et on est dans un débat constant et Une dépense d'énergie constante pour faire entendre que il faut que ce soit à Ce prix là et pas autrement et que ce soit vendu à ces ménages là Et pas d'autres. Donc c'est Les joies de nos métiers d'entendre Des Oui Qui s'étiolent Un peu dans le temps et de rattraper les choses au bon moment pour que les choses soient effectivement telles qu'elles avaient été signées et contractualisées. Donc on a des métiers intéressants avec des notaires, avec des juristes pour discuter avec des gens de la promotion immobilière qui sont pas forcément dans des logiques identiques aux nôtres.

Juliette Grenier 1:33:29

Il reste trois dernières Questions Une sur le Brsa. Donc Avez vous pensé à Des opérations avec du Brsa et avez vous rencontré des difficultés

Jean-Baptiste Soulard 1:33:45

Je voulais laisser passer par les Nathalie qui souvent a essayé les choses avant nous il se trouve qu'à Lyon ils vont être Les 1^{ers} Donc autant on peut se tromper à peine commune et dire qu'on a le plus de secteurs aménagés qu'à Rennes Métropole mais alors là c'est Ni l'un Ni l'autre c'est l'ofs de Lyon qui je crois va bientôt Sortir un brsaw Et l'ofs

Juliette Grenier 1:34:06

du Grand Lyon effectivement qui sont les deux seuls et donc si d'ailleurs Vous êtes Intéressé il y aura un atelier là dessus aux journées de foncier solidaire France les 1^{ers} Et 2 juillet nous

Jean-Baptiste Soulard 1:34:15

on a on réfléchit idem

Céline Priem 1:34:18

idem on réfléchit

Julien Gug 1:34:22

ça aurait un réel intérêt Pour les commerces en pied d'immeubles Qui sont constitués uniquement de bail réel solidaire. Voilà, on pourrait faire un immeuble entier uniquement en BMS, y compris avec les commerces. Le

Jean-Baptiste Soulard 1:34:37

plus gros problème, c'est l'accès Au prêt gaïa. Me concernant le prêt gaïa ne finance que du BRS logement, ce qui est dommage mais la banque des territoires qui aime aller sur les nouveaux sujets peut être nous écoute aujourd'hui Et entendra notre requête discussion

Juliette Grenier 1:34:52

avec eux. Effectivement ensuite on a l'avant dernière Question qui est à défaut d'une systématisation par la loi comme pour le. PSLA. Est ce que l'exonération De TFPB est envisagée par vos organismes ou irréalistes financièrement? Est ce qu'elle est possible? Si la collectivité fait Une délibération là dessus.

Julien Gug 1:35:14

L'ofs l'envisage Effectivement très positivement. Maintenant, les collectivités l'envisagent De manière Un peu plus timorée puisque l'argent Public étant aujourd'hui Une denrée rare je n'ai Pas ma connaissance en tout cas sur notre territoire Une collectivité qui est pour l'instant délibéré de manière favorable à l'abattement de taxes foncières Sur les propriétés bâties Idem

Jean-Baptiste Soulard 1:35:37

nous

Céline Priem 1:35:38

on a quelques territoires qui ont délibéré à hauteur qui est sur le littoral et monts atteignant qui est sur la métropole de Rouen donc c'est au bon vouloir aussi des collectivités mais voilà Nous on en a deux et Une 3^e sur laquelle on n'a pas encore développé du BRS petit couronne pour n'oublier Personne qui ont délibéré à hauteur de 100 en exonération alors

Nathalie Demeslay 1:36:02

nous pour Rennes Métropole on avait imposé en 2018 sur le périple les communes qui rentraient dans le périmètre qui pouvaient bénéficier du périmètre De l'ofs De prendre Une délibération d'exonération à 100 je rappelle que c'est perpétuel contrairement au psla, donc ça engage pour la ville durant. donc

c'est pas si simple que ça. mais comme les plafonds de ressources ont été beaucoup étendus avec la loi de finances de 2023 , il me semble pour le coup, on a dit aux communes d'abandonner, d'abandonner l'exonération. ça leur a posé d'ailleurs beaucoup de questions parce que je rappelle nous on a pour vocation à faire toute notre production de logements en BRS. et c'est un peu là dessus que je voulais terminer. c'est Dire que derrière La question d'un montage particulier, etc. C'est La question d'une Philosophie. L'idée que effectivement le foncier faut le protéger. C'est Le foncier de demain et il appartient à La communauté à Tous et qu'il Faut faire en sorte de le maîtriser Sur la longue période. C'est La raison pour laquelle maintenant dans toute opération d'aménagement Dans Rennes Métropole on fait au maximum soit en locatif social puisque c'est du logement pérenne soit effectivement en BRS c'est à Dire en dissociation. Si c'était Pas le BRS on aurait fait un autre type de dissociation mais c'est Cette philosophie nous en tous les cas sur la métropole qu'il Faut arrêter de mettre ce foncier aux enchères Sur la longue période, de le protéger pour que les politiques publiques de l'habitat et du logement puisse puisse perdurer dans le temps et que demain ce soit pas des foncières privées qui détiennent les villes et qui fasse effectivement les les équilibres d'accueil sur les territoires donc voilà Nous c'est notre postulat Et donc l'exonération perpétuelle pour tous les logements produits et ben non ça mettait trop les collectivités les communes en difficulté donc on a abandonné l'exonération De TFPB si

Juliette Grenier 1:38:35

beaucoup pour ce temps d'échange Juste pour les personnes qui nous écoutent il ya un petit sondage de fin de session qui va apparaître Une fois qu'on va terminer cette vidéo ce webinaire donc n'hésitez Pas à y répondre ça permettra de d'avoir Un peu vos retours sur ce sur ce temps d'échange Et pour améliorer les prochaines conférences l'année prochaine. Merci à Tout le monde pour pour votre partage d'expérience et à très Vite.

Céline Priem 1:39:04

Merci beaucoup Au revoir.

Julien Gug 1:39:06

Bientôt.