

IMMOBILIER BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Le foncier solidaire, un modèle innovant d'accession sociale

RÉVOLUTION. Dissocier le foncier du bâti pour proposer des logements plus abordables : c'est le principe du bail réel solidaire (BRS). Imed Robbana, directeur du Comité ouvrier du logement (COL), explique l'originalité de la formule



Pour Imed Robbana, directeur général du COL, le BRS constitue une véritable révolution
Photo Patrick Valleau

La résidence Grândola à Tarnos accueillera 110 logements dont 70 % en BRS.
Photo Samazuzu Architectes

Thierry Gironde

Vous parlez d'une véritable révolution concernant ce dispositif. Pourquoi ?

Il s'agit bien d'une nouvelle voie dans le parcours résidentiel des ménages, entre la location et l'accession en pleine propriété. Le prix des logements se trouve réduit car la valeur foncière en est ôtée. Le ménage est propriétaire de son habitation mais demeure locataire du terrain pour lequel il acquitte une redevance mensuelle modique. C'est un office foncier solidaire (OFS) agréé par la préfecture de région, qui achète le foncier pour en rester propriétaire indéfiniment. Notre organisme de foncier (La Coopérative foncière Aquitaine) a été, dès octobre 2017, le premier OFS validé en Nouvelle-Aquitaine et le deuxième en France. Ce mécanisme permet de proposer aux foyers modestes des logements à

des prix accessibles, même dans des périmètres où les valeurs flambent. Par rapport au secteur libre, les tarifs peuvent être inférieurs de 25 à 40 %, voire plus sur la Côte basque. À titre indicatif, les logements en BRS dans la résidence Grândola, qui verra le jour fin 2023 à Tarnos, seront commercialisés autour des 2 500 €/m², alors que les tarifs « libres » approchent les 3 800 €/m² dans la commune. Véritable « couteau suisse », le foncier solidaire peut accompagner les politiques locales d'habitat en favorisant la mixité sociale, par exemple. Il permet aux collectivités de respecter leurs quotas SRU grâce à la production de logements sociaux pérennes. Ce sera également un outil d'aménagement du territoire, puisque son utilisation est envisagée pour la revitalisation des centres-bourgs.

Le fait de ne pas être propriétaire du sol provoque-t-il des réticences ?

Nous pensions effectivement que cela pouvait constituer un frein à l'achat. Mais les résultats de la commercialisation des premiers programmes proposés en BRS nous ont rassurés. Les candidats à l'accession ont vite fait de constater que la formule s'avère particulièrement intéressante malgré cette contrainte.

Certains accédants évoquent l'impossibilité de réaliser des plus-values à la revente. Qu'en pensez-vous ?

Ce n'est pas exact. Tout propriétaire en BRS conserve la possibilité de bénéficier d'une plus-value au moment de la revente de son bien, mais elle sera évidemment limitée. Je rappelle que le dispositif a également été

conçu pour lutter contre la spéculation.

À l'heure actuelle, la production de logements en BRS reste marginale. Va-t-elle se développer dans le futur ?

Le dispositif est effectivement en phase de démarrage. Il faut le temps de faire de la pédagogie auprès des opérateurs et de la clientèle potentielle. Mais, compte tenu de ses multiples avantages, il suscite un intérêt croissant auprès des opérateurs et des collectivités. Il y a désormais une cinquantaine d'OFS agréés en France. À l'horizon 2022, le COL et ses partenaires auront livré 900 logements dans le cadre du foncier solidaire. Et d'ici à 2024, la production nationale en BRS dépassera les 9 200 logements. On peut donc raisonnablement penser que le dispositif a de beaux jours devant lui.