



Décembre
2023

03 Contexte et enjeux liés aux difficultés à devenir propriétaire dans l'Hérault	04 Le dispositif PSLA, une réponse à la demande d'accèsion sociale dans l'Hérault	06 Un nouveau modèle d'accèsion reposant sur un duo OFS-BRS : le Bail Réel Solidaire
09 Des interrogations à propos du BRS (Bail Réel Solidaire)	10 Synthèse comparative : dispositifs d'accèsion abordable	12 Évaluation du caractère abordable de l'achat d'un logement en accèsion sociale
14 Métropole de Montpellier : Focus sur un projet d'accèsion sociale en BRS et sur plusieurs projets en PSLA	17 Ca Pays de l'Or : Focus sur un projet d'accèsion sociale en BRS et sur un projet en PSLA	20 Synthèse des simulations financières

BAIL RÉEL SOLIDAIRE & PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION : DES DISPOSITIFS QUI FACILITENT L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DES MÉNAGES MODESTES



Crédit photo: Groupe Arcade VYV — Résidence Cœur d'Oc, Saint Georges d'Orques

CONTEXTE & ENJEUX LIÉS AUX DIFFICULTÉS À DEVENIR PROPRIÉTAIRE DANS L'HÉRAULT

Contexte de l'action publique

Le marché immobilier héraultais a été marqué en 2020/2021 par des hausses de prix venant aggraver sa tension. Ce phénomène, observé sur l'ensemble du département, s'explique notamment par la crise sanitaire. (cf. Note 24 de l'ODH « Acheter son logement dans l'Hérault mais à quels prix ? »). Cette situation contraint de plus en plus de ménages pour devenir propriétaires à revoir leurs ambitions à la baisse : éloignement de leur lieu de travail, typologie de leur futur logement (extérieur, parking). Certains renoncent même à leur projet d'acquisition, faute de revenus suffisants. Le coût des matières premières, les nouvelles normes de construction (RE 2020), la zéro artificialisation nette, la situation de pénurie de l'offre et la hausse des taux d'intérêts sont autant de facteurs qui alimentent durablement la hausse des prix.

Face à l'exclusion de nombreux ménages à l'accession à la propriété, les pouvoirs publics sont incités à déployer de nouveaux outils afin d'adopter une stratégie de long terme qui répond aux besoins d'aujourd'hui, tout en anticipant les enjeux et problématiques de demain.

Deux principaux dispositifs d'accession abordable

Dans ce contexte, deux dispositifs d'accession sociale ont pour objectif de développer une offre abordable aux ménages modestes : le Prêt Social Location-Accession (PSLA) et le Bail Réel Solidaire (BRS). Ces deux outils s'inscrivent dans le sillage de dispositions gouvernementales proposées ces dernières décennies telles que le Prêt Épargne Logement, le Prêt à Taux Zéro (PTZ), ou encore la maison à 100000 euros.

Le PSLA, mis en place par le décret du 26 mars 2004, s'inscrit dans le cadre général de la location-accession consacrée par la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière. Quant au BRS, inspiré du modèle des Community Land Trust anglo-saxons, il repose sur l'existence d'Organismes Fonciers Solidaires (OFS) créés par la loi ALUR du 24 mars 2014, dans un contexte fortement marqué par les enjeux liés à la limitation du taux d'effort des ménages et à la spéculation immobilière. Par la suite, l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 est venue encadrer les relations juridiques entre l'OFS et l'acquéreur dans le cadre de l'exécution du BRS, initiant un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété.

L'Hérault dénombre dans ce cadre un cumul de près de 1 700 PSLA en 2022 alors que les premiers BRS sur la Résidence BlockChain au sein du quartier Eurêka à Castelnau-le-Lez sont livrés fin 2023.

Des PLH aux objectifs ambitieux

Dans ce contexte, les collectivités territoriales ayant la compétence habitat s'engagent au travers de leur Programme local de l'habitat (PLH) à mettre en œuvre des dispositifs d'accession sociale.

Par exemple, les objectifs des PLH de certaines collectivités dans l'Hérault :

- PLH 2019-2024 de la Métropole de Montpellier :¹
 - ⇒ 17% d'accession abordable (6% de PSLA, soit environ 250 logements par an, 11% d'autre accession encadrée)
 - ⇒ 400 logements en BRS par an
- PLH 2019-2024 de Sète agglomération méditerranée :
 - ⇒ Minimum 10% en accession sociale à la propriété (PSLA & BRS confondus), soit environ 120 logements par an en moyenne.
- Les PLH en cours d'élaboration et de révision de l'agglomération du Pays de l'Or et de la communauté de communes du Pays de Lunel vont également fixer des objectifs de ce type.

Aide à la mise en œuvre des dispositifs d'accession sociale

C'est dans le cadre de ces PLH que les pouvoirs publics se saisissent de l'identification des moyens exécutoires de soutien d'une politique d'accession abordable. La promotion de l'accession sociale à la propriété tend ainsi à se déployer de manière plus importante dans les années à venir, en particulier dans les zones les plus tendues du département.

Cette note se propose d'apporter des éclaircissements sur la mise en œuvre d'une politique d'accession abordable :

- dans un premier temps, elle s'attache à présenter les différents aspects des dispositifs BRS et PSLA
- dans un deuxième temps, elle propose une méthodologie pour évaluer au moyen de simulations financières le caractère abordable de ces dispositifs (prix de vente, revenus des ménages locataires). Cette même méthodologie peut être appliquée par les collectivités afin de garantir que ces dispositifs correspondent aux ménages cibles de leur politique.

¹ Programme Local de l'Habitat de la Métropole de Montpellier 2019-2024, adopté le 18 Novembre 2019

LE DISPOSITIF PSLA, UNE RÉPONSE A LA DEMANDE D'ACCESSION SOCIALE DANS L'HÉRAULT



Objectifs :

Le PSLA, qui repose sur le mécanisme de la location-accession, permet à des ménages sans apport personnel ou disposant d'un apport insuffisant, de devenir progressivement propriétaires de leur logement en étant dans un premier temps locataires. Ce dispositif, relevant d'une politique d'encouragement à l'accèsion à la propriété, bénéficie à des ménages respectant des plafonds de ressources et achetant leur logement dans le cadre d'une opération agréée par l'Etat.

Descriptif :

Le PSLA est un prêt conventionné qui permet de réaliser des opérations de location accession bénéficiant d'avantages fiscaux. Ces opérations, réalisées par des organismes sociaux ou des promoteurs privés, se déroulent en deux phases, une phase locative et une phase acquisitive. Pendant la phase locative d'une durée minimale de six mois, le logement financé en PSLA reste la propriété de l'opérateur et le locataire accédant verse une redevance, qui se décompose en une fraction locative assimilable à un loyer et une fraction acquisitive s'imputant sur le prix de vente si le ménage lève l'option d'achat dans le délai prévu au contrat pour devenir propriétaire du logement occupé. En l'absence de levée d'option, la fraction acquisitive est restituée à l'accédant sous déduction d'une indemnité. Le montant de la fraction locative et de la fraction acquisitive sont soumis à un plafond de prix par mètre carré de surface utile selon la zone de situation du bien.

LE PSLA, PRINCIPALEMENT DÉVELOPPÉ SUR LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

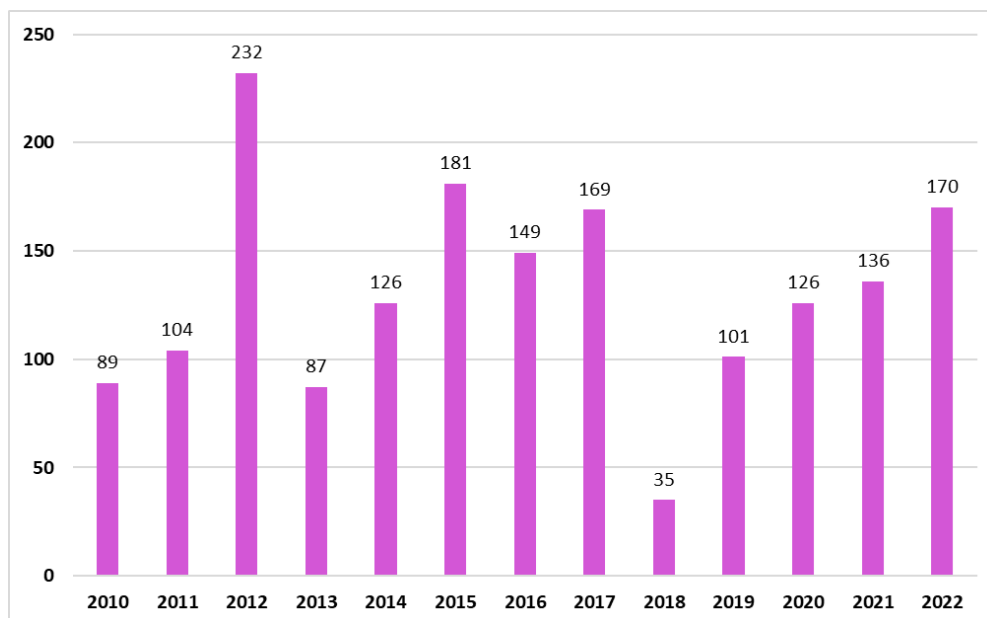
Dans l'Hérault, le nombre d'agrèments PSLA s'est avéré croissant entre 2010 et 2022, le cumul atteignant près de 1700 sur cette période. Cette tendance a cependant pu marquer le pas certaines années telles que 2013 ou 2018, le nombre d'agrèments ayant été respectivement divisé par 2,5 et par 5 par rapport à l'année précédente.

En ce qui concerne la répartition des agrèments par EPCI entre 2010 et 2022, la majeure partie d'entre eux (près de 69%) ont été attribués sur le territoire de la Métropole de Montpellier. 11,6% des agrèments ont été accordés sur le territoire de Sète agglomèrèe méditerranèe et 5,5% sur le celui de la communauté d'agglomèration de Béziers Méditerranèe.

La période 2004/2010 ne recense aucune donnée chiffrée sur les PSLA.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'AGRÈMENTS PSLA DANS L'HÉRAULT ENTRE 2010 et 2022

Source: infocentre SISAL 3 - Univers détaillé, Traitement ADIL 34

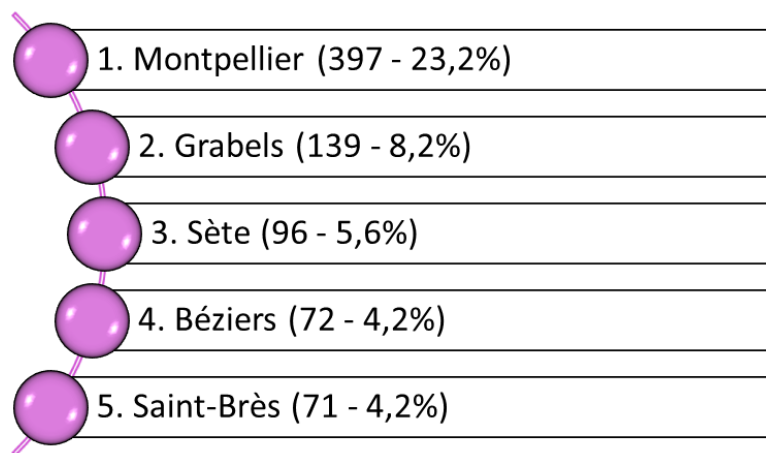


TOP 5 DES COMMUNES DANS L'HÉRAULT AYANT OBTENU LE PLUS D'AGRÈMENTS PSLA ENTRE 2010 ET 2022

Source : infocentre SISAL 3, Univers détaillé RPLS—Traitement Adil 34

Interprétation :

Entre 2010 et 2022, la commune de Montpellier a obtenu 397 agréments PSLA, ce qui représente 23,2% de l'ensemble des agréments PSLA délivrés dans l'Hérault.



ÉVOLUTION DU NOMBRE D'AGRÈMENTS PSLA PAR EPCI DE 2010 à 2022

Source : infocentre SISAL 3, Univers détaillé RPLS / INSEE, RP 2019 / données Insee FD Logement 2019—Traitement Adil 34

EPCI	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL (2010-2022)	Nombre PSLA / 1000 Résidences principales
CA Béziers Méditerranée	10 (11%)	5 (5%)	0	0	0	0	0	0	0	0	6 (5%)	73 (54%)	0	94 (5,5%)	1,59
CA du Pays de l'Or	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11 (9%)	0	0	11 (0,6%)	0,49
CA Hérault Méditerranée	5 (6%)	0	0	0	9 (7%)	0	0	0	0	0	64 (51%)	0	1 (1,3%)	79 (4,6%)	2,08
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	8 (9%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 (0,5%)	0,13
CC du Clermontais	0	0	4 (2%)	0	0	0	0	0	0	8 (8%)	0	0	0	12 (0,7%)	2,26
CC du Grand Pic Saint-Loup	0	0	0	0	0	0	0	14 (8%)	0	0	0	0	60 (81,1%)	74 (4,3%)	70,75
CC du Pays de Lunel	0	10 (10%)	0	14 (16%)	0	0	2 (1%)	0	0	0	0	0	0	26 (1,5%)	2,12
CC Les Avant-Monts	0	0	4 (2%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 (0,2%)	0,20
CC Vallée de l'Hérault	0	0	0	11 (13%)	0	11 (6%)	0	0	0	0	0	0	0	22 (1,3%)	3,06
Montpellier Méditerranée Métropole	66 (74%)	68 (65%)	187 (81%)	62 (71%)	55 (44%)	170 (94%)	147 (99%)	142 (84%)	35 (100%)	82 (81%)	36 (29%)	53 (39%)	74 (6,3%)	1177 (69%)	54,69
Sète agglomération méditerranéenne	0	21 (20%)	37 (16%)	0	62 (49%)	0	0	13 (8%)	0	11 (11%)	9 (7%)	10 (7%)	35 (17,7%)	198 (11,6%)	20,14
HÉRAULT	89	104	232	87	126	181	149	169	35	101	126	136	170	1705	3,09
Répartition en %	5,2%	6,1%	13,6%	5,1%	7,4%	10,6%	8,7%	9,9%	2,1%	5,9%	7,4%	8,0%	10,0%	100%	

Aucun PSLA n'a été agréé sur les EPCI suivants : CC Sud-Hérault, CC Grand Orb, CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Languedoc, CC Lodévois et Larzac, CC La Domitienne, CC du Minervois au Caroux

Interprétation :

En 2010, 89 agréments de PSLA ont été délivrés, soit 5,2% de tous les agréments de PSLA délivrés entre 2010 et 2022.

Sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, 1177 agréments PSLA ont été délivrés, soit 69% de tous les agréments PSLA délivrés entre 2010 et 2022.

UN NOUVEAU MODÈLE D'ACCESSION REPOSANT SUR UN DUO OFS-BRS : LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE



Créés en 2014 et mis en place depuis 2016, les OFS (Organismes de Foncier Solidaire) sont des organismes à but non lucratif agréés par le préfet de région. Ils demeurent les propriétaires des terrains sur lesquels des logements sont construits et les mettent à disposition des ménages sous conditions de ressources, moyennant la location du foncier par le biais d'une redevance foncière via des baux réels solidaires (BRS).

Objectifs :

Le BRS est un dispositif visant à mettre sur le marché de l'accession des logements destinés à des ménages modestes à un prix abordable. Lié à un Organisme Foncier Solidaire, outil de politique de soutien à l'accession à la propriété, le BRS permet une diminution du coût du bien immobilier en dissociant le foncier du bâti. Il cible des ménages respectant des conditions de ressources en leur permettant de devenir propriétaire à un prix d'acquisition du bâti plafonné et inférieur au prix du marché.

Descriptif :

Le BRS est un contrat de bail de longue durée par lequel un OFS consent à un preneur, contre redevance, des droits réels immobiliers en vue de l'accession à la propriété d'un logement, avec s'il y a lieu, obligation pour ce dernier de construire ou de réhabiliter des constructions existantes. Conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, le bail prend la forme d'un acte authentique rédigé par un notaire et soumis à publicité foncière. Il peut être utilisé aussi bien pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf que pour l'acquisition d'un logement existant, même si dans ce dernier cas, le montage de l'opération est peu développé car plus complexe. S'agissant de droits réels sur le bâti, le bien est, sous conditions, cessible et transmissible mais aussi hypothécable.

En pratique, le ménage paye une redevance foncière à l'OFS pour l'usage de la part foncière attachée au logement et est propriétaire du bâti pour la durée du bail, ce qui se traduit par une économie de généralement 15 à 50% de la valeur du bien immobilier. Cette redevance foncière comprend le droit d'occupation du terrain, le financement et les frais de gestion du terrain par l'OFS. Elle est versée pendant toute la durée d'occupation du logement, généralement comprise entre 1 et 4 € du mètre carré selon la commune (*elle est par exemple de 0.12 € par mètre carré de surface habitable par mois à Rennes, 1 € à Saint-Malo ou à Lille, 1.3 € à Montpellier, 1.5 € à Mauguio, 1,75 € à Annecy-le-Vieux, 1.78 € à Gennevilliers, 2.6 € à Bagneux et 3.33 € au Kremlin-Bicêtre*).

Le fonctionnement des OFS procède pratiquement selon deux schémas de gouvernance : les organismes territoriaux (dont l'OFS de la Métropole de Montpellier ou l'Office de la Métropole Lilloise) consacrent leur collectivité locale de tutelle à leur conseil d'administration et inscrivent leur stratégie de déploiement du BRS dans un contexte de PLH ou dans une optique de rénovation de centre ancien à la demande des pouvoirs publics. Ainsi, outre un ancrage local fort, ils bénéficient d'un soutien politique et financier et leur structure particulière facilitent la coordination avec les politiques locales de logement ; les organismes bailleurs (parmi lesquels Promologis ou ACM Habitat dans l'Hérault) qui peuvent compter sur une expertise spécifique dans la gestion immobilière, interviennent essentiellement pour leur part dans la construction de nouveaux logements et leur interaction avec les collectivités est plus orientée vers le financement des projets au moyen par exemple de prêts Gaïa de la Banque des Territoires.*

Les OFS peuvent être rattachés à différents types de structures, allant d'une Société coopérative d'intérêt collectif portée par une union de coopératives HLM (en Île-de-France ou à Lyon) à un Groupement d'Intérêt Public (en Haute-Savoie) en passant par une association d'acteurs du territoire (métropole, aménageur public, bailleurs sociaux) comme à Rennes ou à Montpellier. Les régions peuvent en outre s'impliquer dans le financement de logements en BRS comme l'a fait l'Île-de-France par l'intermédiaire du « Dispositif de soutien au bail réel solidaire »** s'accompagnant de primes complémentaires « pour les projets bas-carbone ou recourant à l'éco-construction »

* https://www.fnau.org/wp-content/uploads/2023/10/avis-fnau-n12_ofs_brse_maj_nov2023.pdf

** <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/6105-dispositif-de-soutien-au-bail-reel-solidaire/>

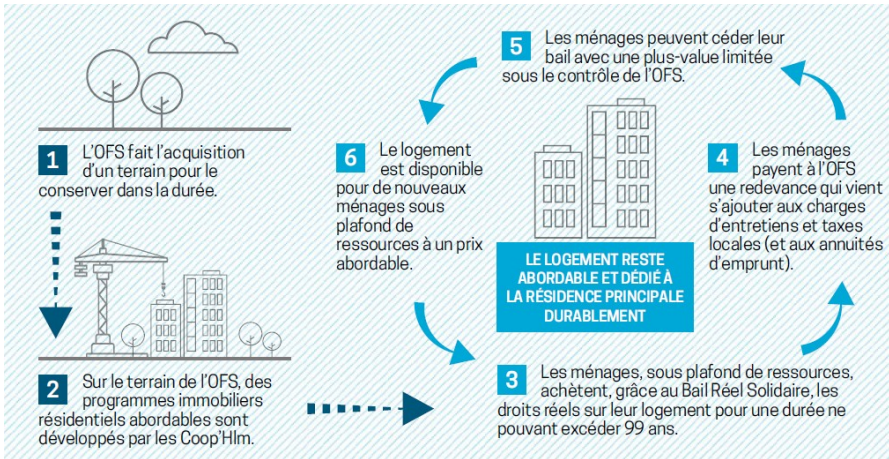
In fine, le rôle de l'OFS apparaît comme central dans le développement du modèle des BRS, car il détient la propriété du foncier des logements BRS. Sans OFS, aucun logement en BRS ne pourrait voir le jour.

Les objectifs des OFS sont que les logements dont ils ont la propriété foncière préservent leur caractère abordable dans le temps, notamment par l'encadrement des prix de revente au moyen de clauses anti-spéculatives. À long terme, les OFS comptent aussi peser sur les niveaux des prix des logements.

Le système BRS/OFS se présente donc comme un catalyseur tout-terrain de l'accès social, particulièrement adapté aux zones tendues, ouvert à de nombreux acteurs sous condition d'être agréés et répondant à de nombreux enjeux sociaux, urbains et économiques.

SCHÉMA DU CYCLE DE VIE D'UN LOGEMENT SOUS BRS

Source: Les Coop' HLM



LES PARTENAIRES FINANCIERS DES MONTAGES D'OFS

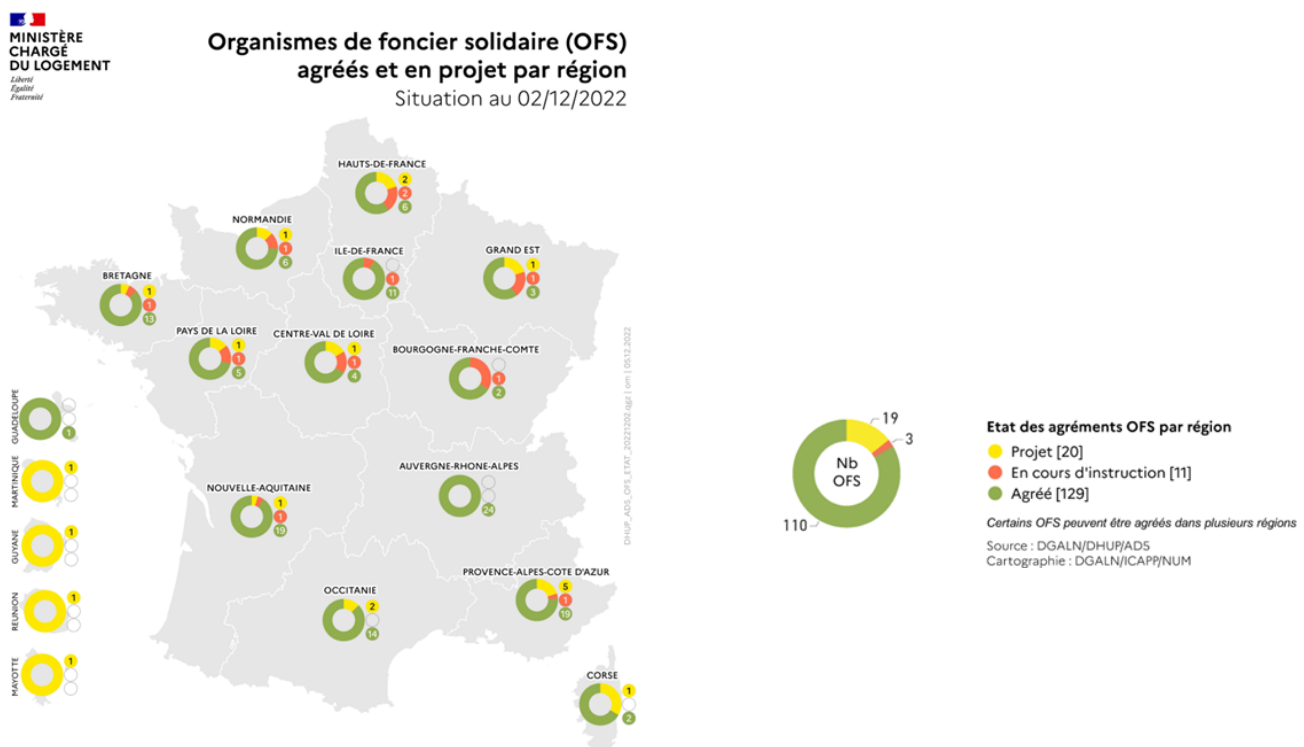
- Le Groupe Action Logement (Plan d'Investissement Volontaire : dotation en fonds propres pour les OFS et élargissement du bénéfice de ses prêts « Accession + » aux salariés acquéreurs d'un logement porté par un OFS).
- La Banque des Territoires (prêt Gaïa accordé sur une durée de 60 à 90 ans).
- L'Union Européenne (projet interrégional SHICC-Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities : appui des OFS de villes d'Europe du Nord Ouest, dont Lille).

UNE FORTE DYNAMIQUE DE DÉPLOIEMENT DES OFS À L'ÉCHELLE NATIONALE

Fin novembre 2022, l'association France Solidaire comptabilisait 129 OFS agréés en France, 11 en cours d'instruction et 20 en projet. Cet allant témoigne de l'intérêt et des attentes suscités par ce nouveau modèle innovant, notamment auprès des collectivités territoriales mais aussi des bailleurs sociaux.

ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS) AGRÉES ET EN PROJET PAR RÉGION, Situation au 02/12/2022

Source: DGALN/DHU/ADS, DGALN/ICAPP/NUM



UNE MISE EN ŒUVRE EFFECTIVE DANS L'HÉRAULT EN 2023

Concernant la création des OFS dans l'Hérault, l'agrément est délivré par le préfet de région, en l'occurrence celui d'Occitanie. La délivrance des agréments d'OFS dans le département s'est faite tardivement, les premiers offices agréés l'ayant été en 2021 avec Promologis et ACM Habitat. Ceci explique en partie le déploiement tardif du BRS dans le département.

Des OFS agréés dans le reste de l'Occitanie, auraient cependant pu intervenir sur le territoire héraultais avant la délivrance du premier agrément héraultais en 2021.

En 2022 dans l'Hérault, FDI Foncier Solidaire et l'OFS de la Métropole de Montpellier ont également été agréés en tant qu'OFS, ce qui a permis de dynamiser le rythme de déploiement de ce dispositif et d'initier la programmation de logements en BRS.

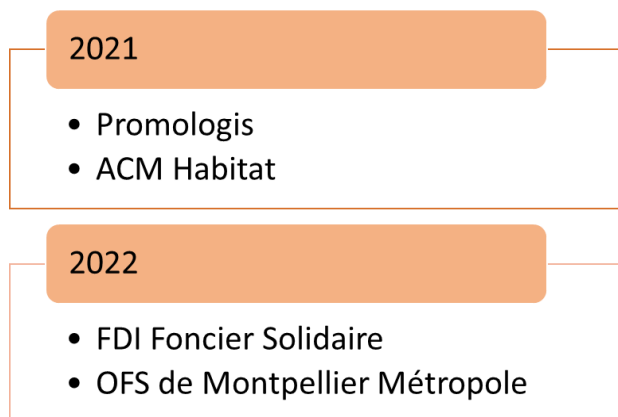
À titre de comparaison, les métropoles de Brest, Rennes ou Lille ainsi que des départements comme celui des Yvelines ont été pionniers dans la création et l'utilisation de l'OFS. D'autres acteurs, tels que les organismes de logement social, les établissements publics fonciers ou les promoteurs, ont également obtenu des agréments OFS et vont ainsi pouvoir développer une production de BRS.

Bien qu'aucun BRS n'ait encore été livré dans l'Hérault en 2022, plusieurs projets de logements BRS ont été programmés et sont en cours de développement

- 11 logements en BRS à Castelnau-le-Lez au sein du quartier Eurêka, Résidence Blockchain dont ACM Habitat est l'OFS.
- 17 logements en BRS à Mauguio au sein du quartier de La Font de Mauguio dont FDI Foncier Solidaire est l'OFS.

AGRÉMENTS DES OFS DANS L'HÉRAULT

Source: IGN Protocole IGN Ministère, DREAL Occitanie - Direction Aménagement DHL— 26 Juillet 2022



DES INTERROGATIONS À PROPOS DU BRS (Bail Réel Solidaire)

Le BRS, une étape sans risque dans le parcours résidentiel ?

Le BRS est un dispositif innovant dans la mesure où il se distingue par la dissociation du bâti et du foncier. Le ménage accédant au bien devient donc exclusivement propriétaire du bâti et reste locataire du foncier dans le cadre d'un bail de longue durée de 18 à 99 ans en contrepartie du paiement d'une redevance foncière définie par l'OFS. Ainsi, le ménage n'est pas pleinement propriétaire du bien qu'il occupe.

L'accessibilité du BRS est soumise à des conditions de revenus. C'est la raison pour laquelle ce dispositif revêt une dimension sociale importante qui vise à contribuer au parcours résidentiel des familles à revenus modestes dans le sens où ces dernières en accédant au BRS libèrent du logement locatif au profit d'autres ménages en difficulté. C'est notamment le cas dans un territoire tendu comme l'Hérault, où la pression sur le logement privé et social est particulièrement forte.

Le dispositif BRS semble offrir peu de risques et peu de possibilité de plus-value à la revente. D'une part, il existe une obligation de rachat par l'OFS, indexé sur un indice, ce qui permet aux ménages d'assurer leur acquisition. D'autre part, les OFS encadrent les prix de revente, ce qui empêche les propriétaires de logements BRS de réaliser des bénéfices importants lors de la cession.

Le BRS, devenir propriétaire d'une partie du bien (du bâti), un frein pour les ménages ?

La mise en place de ce dispositif innovant pose une question quant au consentement des ménages modestes à devenir propriétaires seulement d'une partie du bien, en l'occurrence le bâti. On ne connaît pas aujourd'hui la psychologie et le consentement des ménages à souscrire à ce dispositif. Néanmoins, compte tenu des prix actuels de l'immobilier dans l'Hérault et des difficultés auxquelles font face les ménages modestes pour devenir propriétaires, le BRS est présenté comme une opportunité à saisir. Le BRS offre par ailleurs une meilleure solvabilité aux accédants, car à prix égal entre BRS et PSLA, le BRS en tant que bail de longue durée (jusqu'à 99 ans), est amorti sur une plus longue durée, ce qui permet de réduire le montant mensuel lié à la redevance foncière.

Le BRS peut-il se transmettre ?

Le logement en BRS peut également être transmis dans le cadre d'une succession, conformément à l'article L.255-14 du Code de la construction et de l'habitation. En cas de décès, le conjoint marié ou pacsé pourra occuper le logement à titre de résidence principale sans conditions d'éligibilité. En revanche, les autres ayants droit, tels que les enfants, devront respecter plusieurs critères, notamment en termes de ressources.

Le BRS peut-il se développer dans le parc ancien (objectif de renouvellement urbain) ?

Le BRS est un dispositif qui peut concerner un habitat neuf ou ancien. Dans le cadre d'un objectif de renouvellement urbain et de densification des centres anciens, certains OFS comme celui de Rennes sur le modèle de l'immeuble le Talcy*, souhaitent intervenir sur des projets de travaux de réhabilitation. En application du premier alinéa de l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme, il est prévu que les OFS « réalisent des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L.301-1 du Code de la construction et de l'habitation », ce qui se traduit par la construction de logements neufs en BRS mais aussi par des opérations de rénovation ou de réhabilitation.

Toutefois, dans le cadre de projets de réhabilitation ou de rénovation, d'autres questions se poseront : celle de l'équilibre financier dans un contexte inflationniste, du financement nécessaire et du coût par unité de logements réhabilités ou rénovés.

LA VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER (VIR)

Dans le cadre de ce dispositif, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) s'engage à financer certains porteurs de projet dans un objectif de revitalisation des centres-villes et de rénovation de l'habitat notamment de logements anciens.

Ce dispositif peut être considéré comme un outil d'accession sociale, car il vise à financer les travaux d'un immeuble à réhabiliter auprès d'un propriétaire vendeur. En contrepartie, le propriétaire s'engage à réaliser les travaux nécessaires et à ce que les futurs propriétaires occupants disposent de ressources modestes sous plafond majoré et résident dans le bien pendant au moins 6 ans.

* Communiqué de presse du 6 Mars 2023 : Signature du premier Bail Réel Solidaire dans l'ancien en Bretagne

SYNTHÈSE COMPARATIVE

DISPOSITIFS D'ACCESSION ABORDABLE

Prêt conventionné consenti à un opérateur en vue de financer la construction ou l'acquisition de logements qui feront l'objet d'un contrat de location-accession, en contrepartie d'avantages fiscaux



Dispositif permettant à un organisme de foncier solidaire d'acquérir un terrain puis de consentir un droit réel sur le bâti à un accédant à la propriété, l'OFS restant propriétaire du foncier

DEUX PRODUITS : UNE CIBLE

OBJECTIFS

Création de logements abordables
Accession à la propriété de ménages modestes ou insuffisamment solvables en zones tendues
Favoriser la mixité sociale en marché libre

PLAFONDS DE RESSOURCES DES MÉNAGES

Plafonds PS LA**

CONDITIONS D'AFFECTATION

Occupation à titre de résidence principale

SÉCURISATION DE L'ACCESSION

Garanties de rachat et de relogement

UN PRODUIT ABORDABLE ET DES AIDES COMPLÉMENTAIRES

PLAFONDS DE PRIX DE VENTE

Plafonds PS LA*

TVA

5,5%

PRÊTS CONVENTIONNÉS

Eligibles aux PAS et PTZ

AIDES LOCALES

Possibilité de percevoir des aides directes ou indirectes

EXONÉRATION DE TFPB

15 ans à compter de la livraison

EXONÉRATION DE TFPB

Abattement entre 30 % et 100 % sur délibération de la collectivité

DES GARANTIES INÉGALES POUR LA COLLECTIVITÉ

CONDITIONS DE REVENTE / TRANSMISSION

Libres, sauf clauses anti-spéculatives limitées dans le temps et fixées avec la collectivité (plus-values autorisées)
Reversement du complément de TVA

COMPTABILISATION SRU

5 ans à compter de la levée d'option

CONDITIONS DE REVENTE / TRANSMISSION

Encadrement du prix de revente et agrément de l'acquéreur par l'OFS sans limitation de temps
Transmission de droit au conjoint survivant - Sous conditions de ressources aux héritiers

COMPTABILISATION SRU

Sans limitation à compter de la signature du BRS

*plafonds de ressources dans le tableau page 13

**prix plafonds en annexe



DES DIFFICULTES COMMUNES POUR LES PORTEURS DE PROJETS

Difficulté à trouver un équilibre économique dans une stratégie de développement de logements abordables aidés tenant notamment l'augmentation du coût du foncier et des coûts de construction
La rareté de plus en plus importante des terrains disponibles dans les zones très tendues peut rendre incertaine la réalisation des projets en accession aidée à la propriété
Concurrence directe avec les terrains à bâtir en zones moins tendues

BILAN

POUR LE BAILLEUR

Le bailleur n'assume la gestion que durant la phase locative

POUR L'ACQUÉREUR

Sur la base de critères d'éligibilité identiques, le PSLA se présente comme un produit plus avantageux juridiquement et fiscalement dans l'immédiat pour l'acquéreur par le principe même d'une acquisition en pleine propriété progressive et d'une exonération de droit de TFPB

POUR LA COLLECTIVITÉ

Malgré les contraintes mises en place en cas de revente anticipée, les risques spéculatifs liés au prix de revente demeurent difficiles à maîtriser, les subventions publiques immobilisées à ce titre dans le foncier fondues dans les plus-values réalisées, et le maintien de la vocation sociale du logement non garanti

POUR L'OFI

Le portage s'étale entre 18 et 99 ans et la gestion de l'achat / revente lui revient
Droit de préemption

POUR L'ACQUÉREUR

En neutralisant le prix du foncier et en limitant la charge foncière afférente, le mécanisme du BRS permet des décotes du prix d'acquisition de l'ordre de 15 à 30 % en fonction des secteurs (cette fourchette d'écart peut varier en fonction des opérations - cf simulations financières dans la présente note).

POUR LA COLLECTIVITÉ

Par ses conditions restrictives de transmission, l'encadrement du prix de revente, la limitation de la propriété à l'acquisition de droits réels et le paiement d'une redevance d'occupation du terrain, il apparaît comme un produit plus contraignant pour l'acquéreur, qui assure toutefois à la collectivité à terme le caractère pérenne de l'accession sociale

ÉVALUATION DU CARACTÈRE ABORDABLE DE L'ACHAT D'UN LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE

La définition d'un plafond de prix de vente en BRS ou PSLA à l'échelle d'un territoire est un levier essentiel à une application opérationnelle des politiques publiques de l'habitat. Le cadre législatif et réglementaire impose que ces plafonds soient inférieurs ou égaux à ceux du marché libre, deux modalités de calcul étant alors envisageables :

- Une première définition par l'offre relève d'une décote par rapport au libre.
- Une deuxième, que l'on propose ici, s'appuie sur les contributions maximales des ménages pour l'acquisition d'un bien en BRS (mensualité d'emprunt + redevance foncière) et en PSLA (mensualité d'emprunt). Cette méthode est également celle appliquée par la Métropole de Montpellier et explicitée en particulier dans la délibération n°M2021-216 précisant : « Pour faire correspondre au mieux les revenus des ménages et leurs capacités budgétaires aux réalités du marché de la promotion immobilière de la Métropole, ces prix de références du logement abordables et ces plafonds de ressources, seront actualisés en tant que de besoin par une nouvelle délibération de Montpellier Méditerranée Métropole. Ces prix de référence et plafonds de ressources ont vocation à s'appliquer, dans les communes du cœur de Métropole précitées, dans les opérations d'aménagement, aux lots dédiés à l'accession abordable et programmés comme tels, ainsi qu'en secteurs diffus, à la part exigible de logements en accession abordable dès lors que le document d'urbanisme le prévoit ».

Toutefois, la définition de ce plafond ne peut se faire sans orientation et choix : pour qui sont destinés ces produits en accession abordable ? Pour quels niveaux de revenus ?

Dans la note, par exemple, la population cible retenue sont les ménages locataires du territoire. Il faut noter que cette population n'est pas homogène : les ménages qui la composent n'ont ni les mêmes capacités financières, ni les mêmes besoins en logement en termes de typologie. Il est possible de réaliser le même calcul sur une typologie de famille comme les familles monoparentales ou sur une catégorie socio-professionnelle (CSP) spécifique.

En outre, un plafond de vente permet de viser une certaine proportion de ménages parmi ceux répondant aux plafonds de ressources PSLA (en premier lieu les ménages disposant des meilleures garanties d'emprunt), une baisse (respectivement hausse) de ces plafonds augmentant (respectivement réduisant) d'autant cette proportion d'acheteurs potentiels.

Les enjeux liés à l'effort financier donné aux ménages et au mécanisme d'attribution de ces logements : leviers et solutions

Un levier peut être de subventionner les ménages en diminuant leur taux d'effort (prise en charge d'une partie de la redevance foncière, prime allouée aux ménages, exonération partielle de la TFPB pour les ménages qui ont acquis un BRS, aides locales pour l'accession abordable).

Pour l'attribution des logements en accession abordable (PSLA et BRS confondus), les bailleurs en lien avec les collectivités, peuvent mettre en place des « scorings » pour prioriser les demandes (typologies de ménages, niveaux de ressources, CSP ...)

A NOTER

Sur la Métropole de Montpellier, selon la délibération n°M2021-216 relatif à la séance ordinaire du lundi 7 juin 2021, il est rapporté que « L'objet de la présente délibération est de définir un cadre commun à l'ensemble des dispositifs d'accession abordable sur le territoire de la Métropole à travers un unique référentiel de plafonds ressources, permettant de cibler les ménages éligibles et une grille de prix plafonds nettement inférieurs à ceux du marché » sans distinction donc de classification entre le PSLA et le BRS au niveau des prix de vente, alors que le ménage dispose de la pleine propriété en PSLA contrairement au BRS

Délibération accessible sur ce lien : <https://data.montpellier3m.fr/dataset/deliberations-du-conseil-de-metropole>

Accessible en annexe : Grille de prix applicables aux opérations pour la production de logements en accession sociale sur le territoire métropolitain.

MÉTHODOLOGIE

Le caractère abordable de l'acquisition d'un bien peut être évalué au moyen d'une estimation de la proportion des ménages ayant les capacités financières idoines, pour deux types de ménages résidents

Nous allons simuler des acquisitions immobilières de logements de trois pièces neufs dans les secteurs de la Métropole de Montpellier et de la Communauté d'Agglomération Pays de l'Or en BRS, en PSLA et dans le marché Libre. Cette typologie correspond bien à l'une des problématiques que rencontrent ces territoires, caractérisés par la tension sur le marché immobilier, en particulier s'agissant des jeunes ménages avec ou sans enfants qui travaillent sur le secteur de l'aire urbaine de Montpellier et ont du mal à devenir propriétaires en raison du niveau élevé des prix de l'immobilier sur ce même périmètre. Les chiffres du recensement confirment ces difficultés, en montrant un solde migratoire négatif chez les 25-29 ans et les 30-34 ans dans la Métropole de Montpellier.

A ces fins, nous devons tout d'abord recenser les prix de vente de chacun des dispositifs sur les deux territoires à travers différents projets immobiliers décrits ci-après.

Puis, nous serons en mesure d'établir la mensualité nécessaire pour un ménage locataire pour acheter ces biens (couple sans enfants et/ou couple avec un enfant).

Ensuite, nous pourrions comparer la mensualité nécessaire avec la capacité d'emprunt maximale de ces ménages locataires souhaitant accéder à la propriété, en prenant en compte notamment leurs niveaux de revenus et leur condition d'emploi (CDI).

Simulations d'acquisition immobilière pour accéder à la propriété au travers des dispositifs d'accession sociale que sont le BRS et/ou le PSLA.

Ces simulations ont été réalisées à partir du calculateur du réseau ANIL/ADIL.

A partir d'un prix d'un bien, elles permettent de déterminer la mensualité d'emprunt nécessaire pour acquérir ce bien neuf en PSLA et/ou BRS sous conditions de plafonds de ressources, de composition du ménage et de zone de tension ABC.

Hypothèses

- Situation familiale du primo-accédant : couple avec 1 enfant | couple sans enfant
- Financement principal : prêt bancaire
- Financement complémentaire : PTZ dans le cadre d'un achat dans le neuf
- Durée du prêt principal égale à 25 ans
- Taux d'endettement: 30% des revenus du ménages
- Taux d'intérêt nominal égal à 4 % (taux immobilier moyen au 1/06/2023 selon Empruntis)
- TVA (PSLA et BRS) : 5,5 %
- Apport personnel représentant pour toute opération le montant des frais de notaire. S'ajoute pour le PSLA, la déduction de la fraction acquisitive du prix d'achat du bien.
- Frais de notaire : entre 2% et 3% de la valeur du bien (PSLA, BRS et LIBRE)
- Modalités PSLA: Redevance
 - Métropole de Montpellier: date de levée d'option: 12 mois | part acquisitive: 64€/mois | part locative: 729€/mois
 - CA Pays de l'Or: date de levée d'option: 12 mois | part acquisitive: 77€/mois | part locative: 695€/mois
- Modalités BRS: Redevance foncière
 - Métropole de Montpellier: 1.3€/m² par mois soit 82€/mois (surface habitable de 63m²)
 - CA Pays de l'Or: 1.5€/m² par mois soit 112€/mois (surface habitable de 74,5m²)

Scénarios

Pour chacune des deux situations familiales, la simulation sera réalisée pour 6 niveaux de ressources et 3 types d'acquisition dans le neuf (BRS, PSLA, LIBRE).

Dans les simulations, ces revenus seront exprimés par unité de consommation (UC) permettant donc de traduire chacune des situations familiales : un couple avec un enfant à charge (1,8 UC) ainsi qu'un couple sans enfant à charge (1,5UC).

Les différents niveaux de revenus retenus sont calculés sur la base du fichier FiLoSoFi 2020 des revenus annuels déclarés des locataires par territoires : **Métropole de Montpellier & CA Pays de l'Or.**

Métropole de Montpellier :

- Médiane de revenu des locataires, soit 14 330 €/an
- 6^{ème} décile de revenu des locataires, soit 17 260 €/an
- 7^{ème} décile de revenu des locataires, soit 20 510 €/an
- 3^{ème} quartile de revenu des locataires, soit 22 400 €/an
- 8^{ème} décile de revenu des locataires, soit 24 710 €/an
- 9^{ème} décile de revenu des locataires, soit 31 630 €/an

CA Pays de l'Or :

- Médiane de revenu des locataires, soit 17 470 €/an
- 6^{ème} décile de revenu des locataires, soit 19 930 €/an
- 7^{ème} décile de revenu des locataires, soit 22 990 €/an
- 3^{ème} quartile de revenu des locataires, soit 24 770 €/an
- 8^{ème} décile de revenu des locataires, soit 26 970 €/an
- 9^{ème} décile de revenu des locataires, soit 34 100 €/an

PLAFONDS DE RESSOURCES 2023 DU BRS ET DU PSLA

Source: ANIL

Nombre de personnes composant le ménage	Zone A (en euros)	Zones B ou C (en euros)
1	35 515	26 921
2	49 720	35 899
3	56 825	41 525
4	64 638	46 014
5	73 732	50 489

MÉTROPOLE DE MONTPELLIER : FOCUS SUR UN PROJET D'ACCESSION SOCIALE EN BRS ET SUR PLUSIEURS PROJETS EN PSLA

Livré fin 2023, le projet immobilier BRS Block Chain est porté par ACM Habitat sur la commune de Castelnaud le Lez.

Les projets en PSLA sélectionnés sont ceux dont la date de livraison est la plus récente (2022 dans les exemples de l'étude) sur les communes de Montpellier et Saint-Jean-de-Védas ; l'objectif consiste à obtenir des moyennes de prix de vente de logements de type T3, ce qui correspond à une part importante des livraisons des programmes considérés.

► PROJET EN BRS : Résidence Block Chain à Castelnaud-le-Lez (Zone A)



- Nombre de logements prévus : 68 (dont 57 en LLS & 11 en BRS)
- Livraison prévue fin 2023
- Nombre de logements en BRS : 11
- Type d'habitat: Collectif

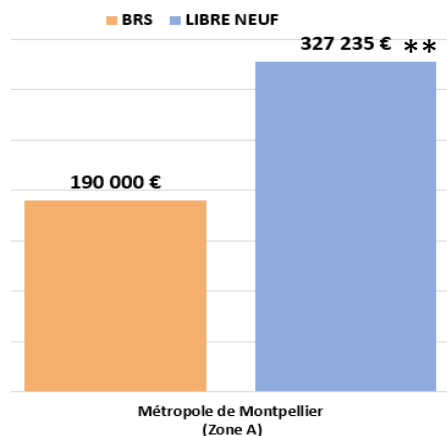


Les prix d'achat proposés dans le cadre du BRS sont nettement inférieurs à ceux proposés dans le marché du libre neuf.

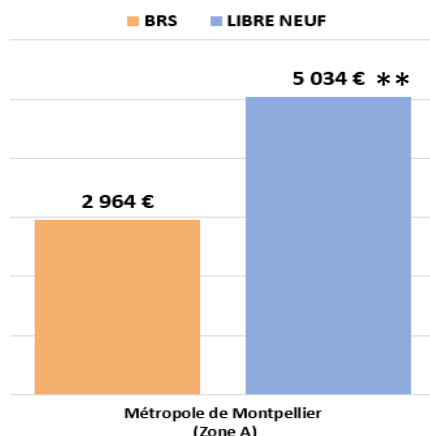
- Sur la Métropole de Montpellier:
Prix du BRS: - 42% par rapport à celui du Libre

SIMULATION FINANCIERE D'ACQUISITION D'UN TROIS PIECES NEUF SUR LE SECTEUR DE LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER : BRS / MARCHÉ LIBRE

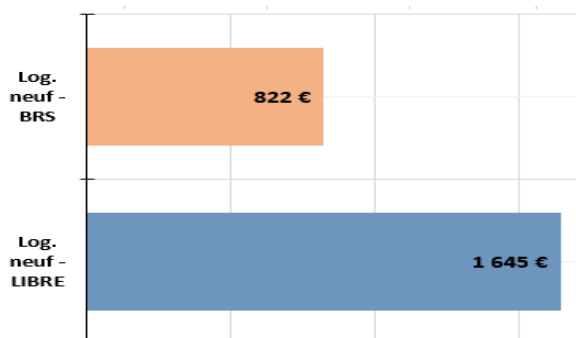
► Les prix de ventes moyens en €



► Les prix de ventes moyens en €/m²



Les mensualités d'emprunt nécessaires



Les ménages primo-accédants s'engagent généralement sur un prêt immobilier d'une durée de 25 ans et disposent d'un apport personnel qui couvre les frais de notaire liés à l'acquisition du bien.

Les mensualités d'emprunt sont souvent comparables aux loyers du parc locatif privé, permettant à ces ménages d'accéder à la propriété et de se constituer sur le long terme un patrimoine immobilier dans ce cadre, contrairement aux locataires qui continueront à payer un loyer.

Ainsi, pour le BRS, la mensualité nécessaire pour acquérir un bien de trois pièces sur la Métropole de Montpellier est de 822€/mois.

En comparaison, sur le secteur de la Métropole de Montpellier dans le libre neuf, la mensualité nécessaire est de 1 645€/mois.

** Données extraites de fil.adequation.fr sur les prix de vente moyens dans le libre en 2022

► PROJETS EN PSLA : Résidences New 123 & Liana à Montpellier / Résidence Season's à Saint-Jean-de-Védas (Zone A)



Crédit photo: FDI — New 123

Résidence New 123 à Montpellier

- Livraison effectuée début 2022
- Nombre de logements en PSLA : 20
- Type d'habitat: Collectif



Crédit photo: FDI — Liana

Résidence Liana à Montpellier

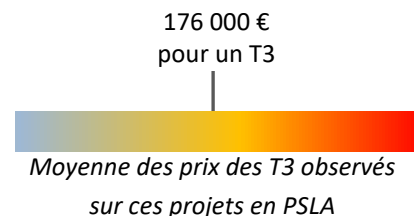
- Livraison effectuée fin 2022
- Nombre de logements en PSLA : 30
- Type d'habitat: Collectif



Crédit photo: FDI — Season's

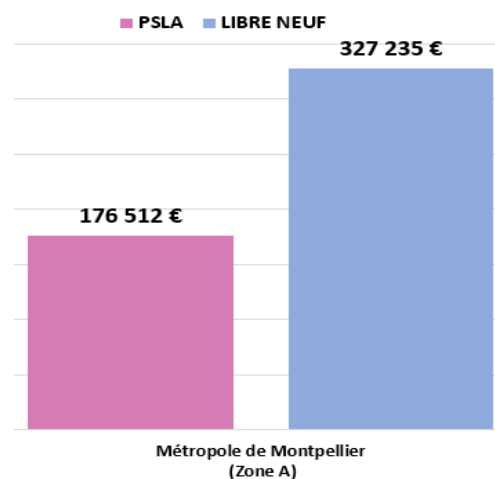
Résidence Season's à Saint-Jean-de-Védas

- Livraison effectuée fin 2022
- Nombre de logements en PSLA : 19
- Type d'habitat: Collectif

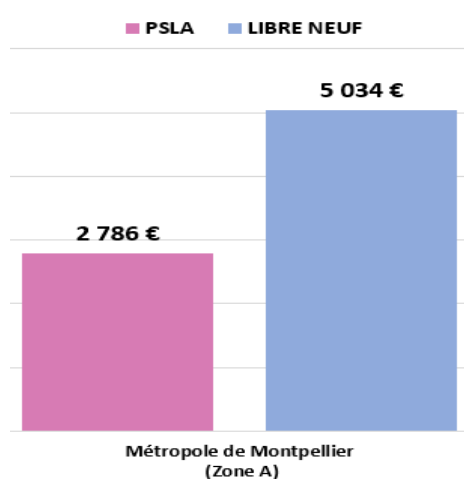


SIMULATION FINANCIERE D'ACQUISITION D'UN TROIS PIECES NEUF SUR LE SECTEUR DE LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER : PSLA / MARCHÉ LIBRE

► Les prix de ventes moyens en €



► Les prix de ventes moyens en €/ m²

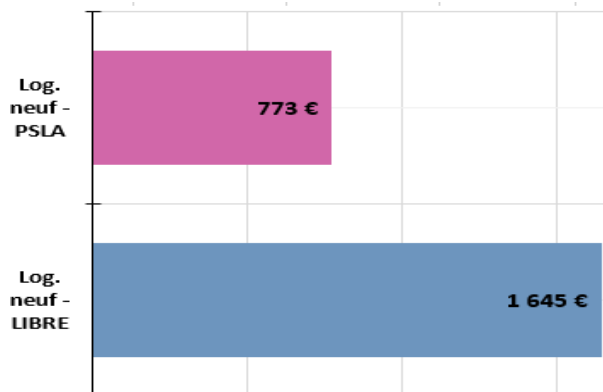


** Données extraites de fil.adequation.fr sur les prix de ventes moyens dans le libre en 2022

Les prix d'achat proposés dans le cadre du PSLA sont nettement inférieurs à ceux proposés dans le marché du libre neuf.

- Sur la Métropole de Montpellier:
 - Prix du PSLA: - 46% par rapport à celui du Libre

Les



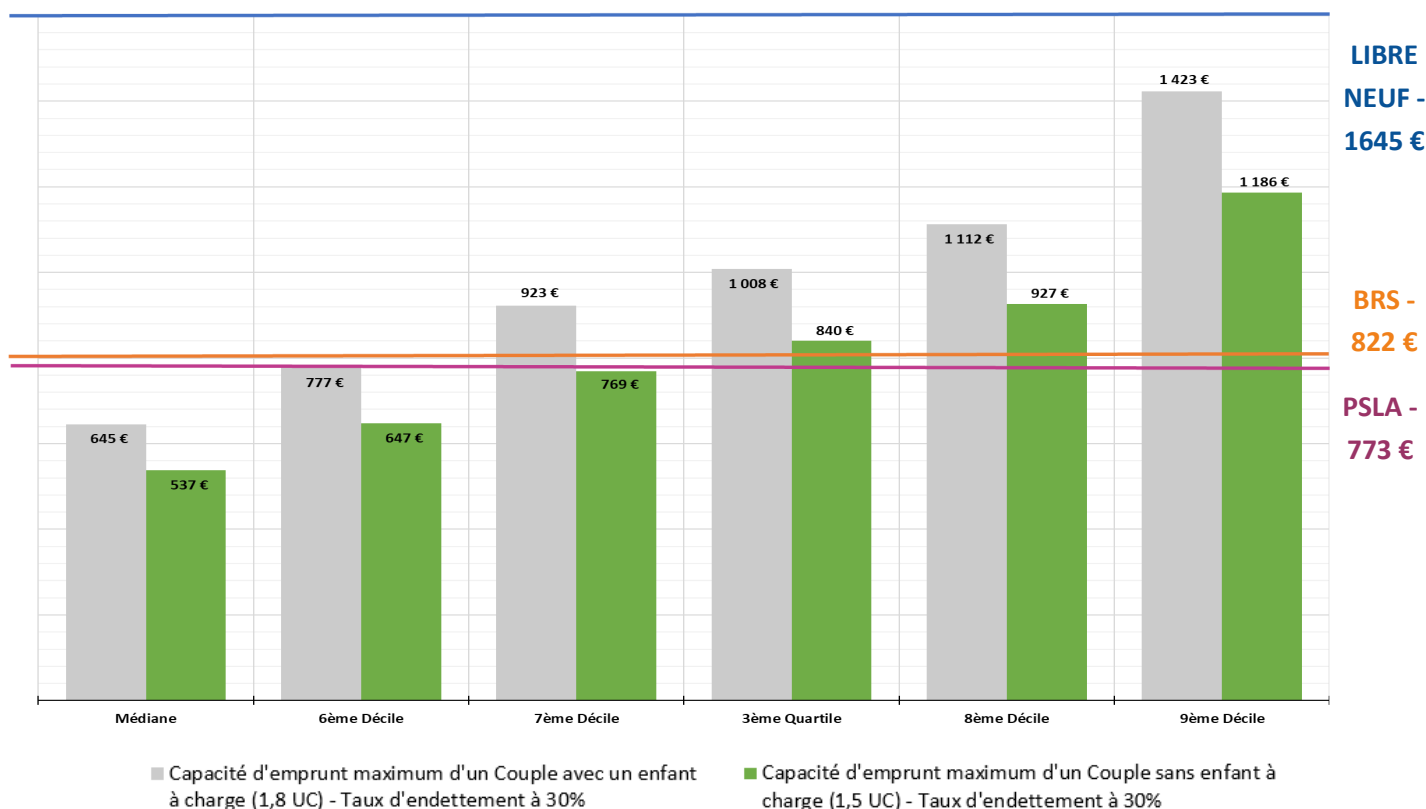
Pour le PSLA, la mensualité nécessaire pour acquérir un bien de trois pièces sur la Métropole de Montpellier est de 772€/mois.

En comparaison, sur le secteur de la Métropole de Montpellier dans le libre neuf, la mensualité nécessaire est de 1398€/mois.

CAPACITÉ D'EMPRUNT MENSUELLE MAXIMALE DES MÉNAGES LOCATAIRES D'UN TROIS PIÈCES EN PSLA, EN BRS ET EN LIBRE NEUF, SELON 6 NIVEAUX DE REVENUS EN 2023 SUR LE SECTEUR DE LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER (zone A)

Cas du couple avec un enfant à charge et du couple sans enfant à charge

Source : INSEE Filosofi 2020—Traitement Adil 34



La mensualité lissée nécessaire à rembourser pour acquérir un trois pièces sur le secteur de la Métropole de Montpellier est de 773 €/mois pour un PSLA, 822 €/mois pour un BRS, 1 645 €/mois dans le LIBRE NEUF.

La capacité d'emprunt mensuelle maximale d'un couple locataire avec un enfant souhaitant acquérir un 3 pièces est de 645€/mois pour les ménages aux revenus médians, 777 €/mois pour les revenus du 6ème décile

En ce qui concerne un couple locataire avec un enfant:

- Aucun d'entre eux ne possède des revenus suffisants pour emprunter et acheter un trois pièces dans le marché LIBRE.
- Près de 35% d'entre eux peuvent accéder à un BRS sous condition d'emploi en CDI et d'éligibilité
- Environ 40% d'entre eux peuvent accéder à un PSLA sous condition d'emploi en CDI et d'éligibilité

En ce qui concernant un couple locataire sans enfant:

- Aucun d'entre eux ne possède des revenus suffisants pour emprunter et acheter un trois pièces dans le marché LIBRE.
- Seuls environ 25% les plus aisés d'entre eux peuvent accéder à un BRS sous condition d'emploi en CDI et d'éligibilité
- Près de 30% d'entre eux peuvent accéder à un PSLA sous condition d'emploi en CDI et d'éligibilité

Remarque: Il est important de noter que ces chiffres ne sont pas exhaustifs et peuvent varier en fonction de facteurs tels que les niveaux de revenus, les prix des biens immobiliers etc.

CA PAYS DE L'OR : FOCUS SUR UN PROJET D'ACCESSION SOCIALE EN BRS ET SUR UN PROJET EN PSLA

Prévu pour fin 2025, le projet immobilier en BRS Primera est porté par FDI dans la commune de Mauguio.

Le projet en PSLA Terraza est également proposé par FDI et a été livré courant septembre 2023.

Ces deux projets proposent une part importante de trois pièces et justifient l'intérêt de ces exemples dans le contexte de la méthodologie ayant encadré les simulations.

► PROJET EN BRS : Résidence Primera à Mauguio (Zone A)

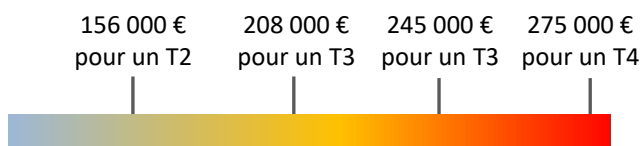


○ Nombre de logements prévus : 17 BRS

○ Livraison prévue à fin 2025

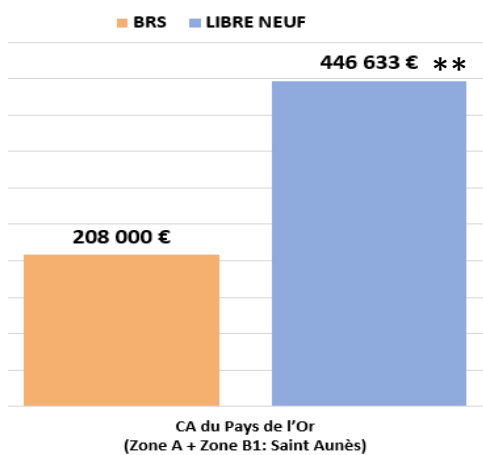
○ Nombre de logements en BRS : 17

○ Type d'habitat: maison individuelle mitoyenne

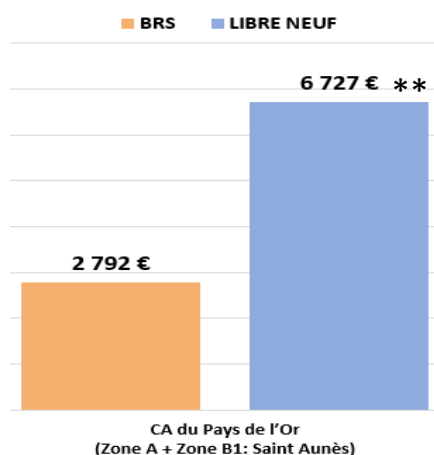


SIMULATION FINANCIERE D'ACQUISITION D'UN TROIS PIECES NEUF SUR LE SECTEUR DU CA PAYS DE L'OR : BRS / MARCHÉ LIBRE

► Les prix de ventes moyens en €



► Les prix de ventes moyens en €/m²

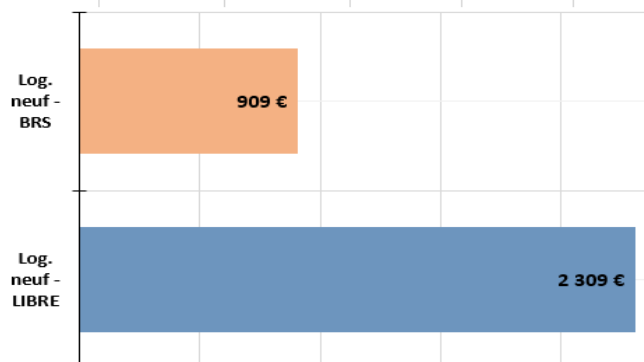


** Données extraites de fil.adequation.fr sur les prix de ventes moyens dans le libre en 2022

Les prix d'achat proposées dans le cadre du BRS sont nettement inférieurs à ceux proposés dans le marché du libre neuf.

- Sur la CA Pays de l'Or:
Prix du BRS: -53% par rapport à celui du Libre

► Les mensualités d'emprunt nécessaires



Pour le BRS, la mensualité nécessaire pour acquérir un bien de 3 pièces sur la CA Pays de l'Or est de 909 €/mois.

En comparaison, dans le libre neuf, la mensualité nécessaire est de 2 309 €/mois.

► PROJETS EN PSLA : Résidence Terraza à Saint-Aunès (Zone B1)



○ Nombre de logements prévus : 57
(dont 46 en LLS & 11 en PSLA)

○ Livraison courant 2023

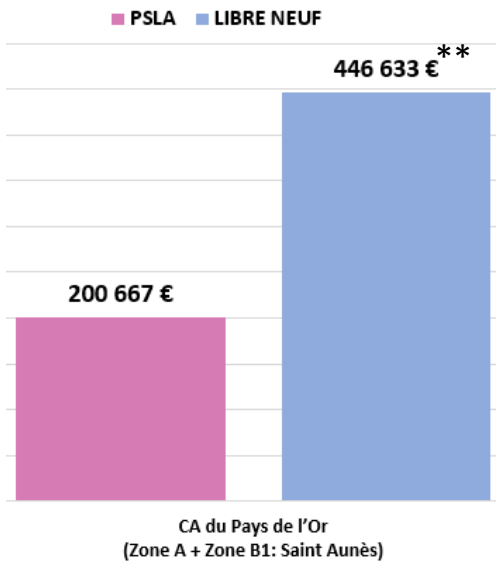
○ Nombre de logements en PSLA : 11

○ Type d'habitat: Collectif

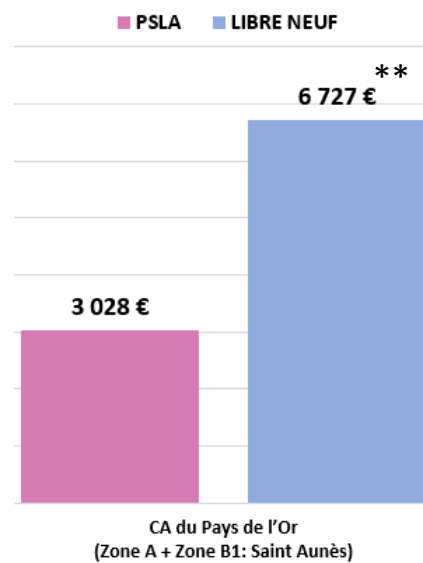


SIMULATION FINANCIERE D'ACQUISITION D'UN TROIS PIECES NEUF SUR LE SECTEUR DU CA PAYS DE L'OR : PSLA / MARCHÉ LIBRE

► Les prix de ventes moyens en €



► Les prix de ventes moyens en €/ m²

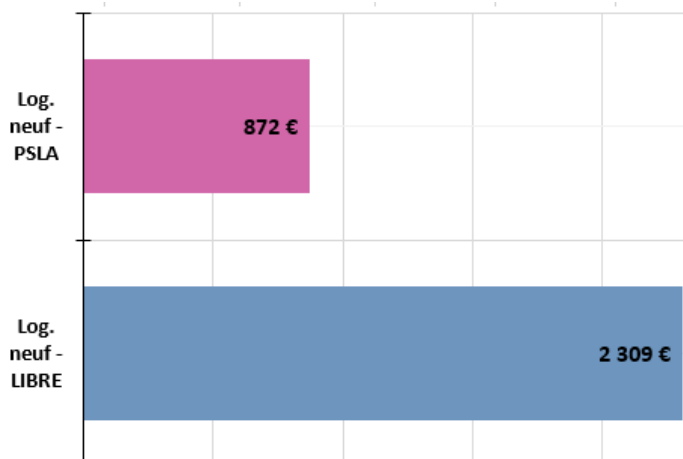


** Données extraites de fil.adequation.fr sur les prix de ventes moyens dans le libre en 2022

Les prix d'achat proposés dans le cadre du PSLA sont nettement inférieurs à ceux proposés dans le marché du libre neuf.

- Sur la CA Pays de l'Or:
Prix du PSLA: -55% par rapport à celui du Libre

► Les mensualités d'emprunt nécessaires



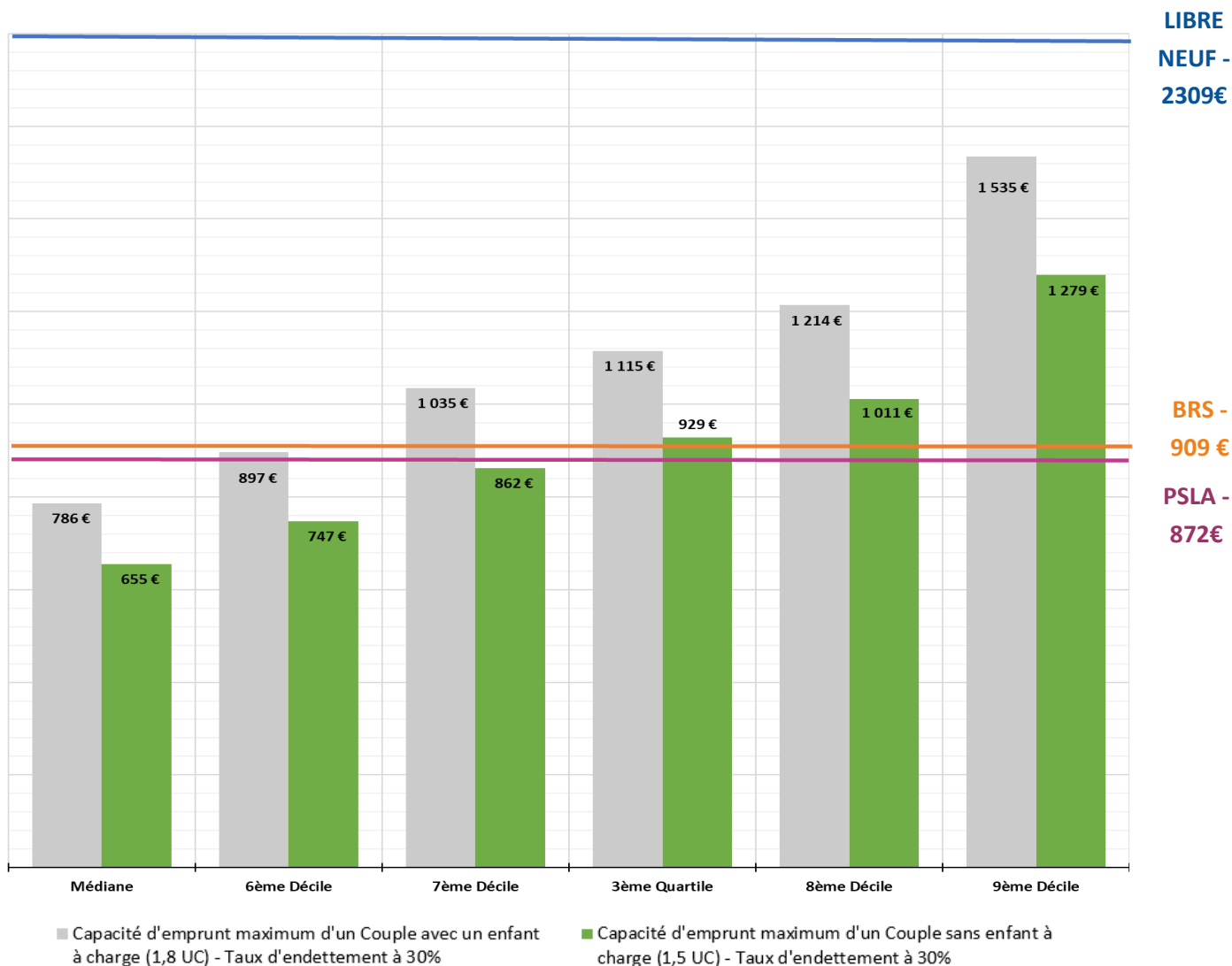
Pour le PSLA, la mensualité nécessaire pour acquérir un bien de trois pièces sur la CA Pays de l'Or est de 872 €/mois.

En comparaison, dans le libre neuf, la mensualité nécessaire est de 2 309 €/mois.

► CAPACITÉ D'EMPRUNT MENSUELLE MAXIMALE DES MÉNAGES LOCATAIRES D'UN TROIS PIÈCES EN PSLA, EN BRS ET EN LIBRE NEUF, SELON 6 NIVEAUX DE REVENUS EN 2023 SUR LE SECTEUR DU CA PAYS DE L'OR (zone A + zone B1)

Cas du couple avec 1 enfant à charge et du couple sans enfant à charge

Source : INSEE Filosofi 2020 — Traitement Adil 34



La mensualité lissée nécessaire à rembourser pour acquérir un trois pièces sur le secteur de CA Pays de l'Or est de 872 €/mois pour un PSLA, 909 €/mois pour un BRS, 2 309 €/mois dans le LIBRE NEUF.

La capacité d'emprunt mensuelle maximale d'un couple locataire avec un enfant souhaitant acquérir un trois pièces est de 786 €/mois pour le revenu médian, 897 €/mois pour les revenus du 6ème décile...

En ce qui concerne un couple locataire avec un enfant:

- Aucun d'entre eux ne possède des revenus suffisants pour emprunter et acheter un trois pièces dans le marché LIBRE.
- Près de 40% d'entre eux peuvent accéder à un BRS sous condition d'emploi en CDI et d'éligibilité
- Un peu plus de 40% d'entre eux peuvent accéder à un PSLA sous condition d'emploi en CDI et d'éligibilité

En ce qui concernant un couple locataire sans enfant:

- Aucun d'entre eux ne possède des revenus suffisants pour emprunter et acheter un trois pièces dans le marché LIBRE.
- Près de 25% des locataires les plus aisés peuvent accéder à un BRS sous condition d'emploi en CDI et d'éligibilité
- Près de 30% d'entre eux peuvent accéder à un PSLA sous condition d'emploi en CDI et d'éligibilité

Remarque: Il est important de noter que ces chiffres ne sont pas exhaustifs et peuvent varier en fonction de facteurs tels que les niveaux de revenus, les prix des biens immobiliers etc.

SYNTHÈSE DES SIMULATIONS FINANCIÈRES SUR LE CARACTÈRE ABORDABLE DES DISPOSITIFS D'ACCESSION SOCIALE COMPTE TENU DES REVENUS DES MÉNAGES LOCATAIRES

		MÉTROPOLE DE MONTPELLIER			CA PAYS DE L'OR		
		BRS ¹	PSLA ²	LIBRE ³	BRS ⁴	PSLA ⁵	LIBRE ³
Prix de vente (en €)		190 000 €	176 512 €	327 235 €	208 000 €	200 667 €	446 633 €
Date de livraison		Fin 2023	2022	2022	Fin 2025	2023	2022
Écart en % du prix de vente avec le LIBRE (hors redevance)		- 42 %	- 46 %	/	- 53 %	- 55 %	/
Redevance		82 € / mois	64 € / mois (PA) ^{***} 729 € / mois (PL) ^{***}	/	112 € / mois	77 € / mois (PA) ^{***} 695 € / mois (PL) ^{***}	/
Mensualité d'emprunt nécessaire** (redevance ou PA comprises)		822 € / mois	773 € / mois	1 645 € / mois	909 € / mois	872 € / mois	2 309 € / mois
Part des ménages locataires les plus aisés pouvant acquérir et devenir propriétaire de leurs résidences principales	Couple avec 1 enfant à charge	≈ 35 %*	≈ 40 %*	0 %	≈ 40 %*	≈ 40 %*	0 %
	Couple sans enfant à charge	≈ 25 %*	≈ 30 %*	0 %	≈ 25 %*	≈ 30 %*	0 %

* Sous condition d'emploi en CDI et d'éligibilité

** Taux d'intérêt = 4% au 1er Juin 2023

*** PA (part acquisitive) / PL (part locative)

Des coûts liés à des contraintes techniques et/ou au portage foncier de l'opérateur peuvent se répercuter sur le prix de vente. Ceci explique que le coût en BRS peut se rapprocher du PSLA. Dans tous les cas, il présente toujours un écart significatif par rapport au libre. Ainsi le raisonnement en termes de mensualité et d'absence d'alter-

¹ Résidence Blockchain à Castelnau-le-Lez

² Résidences New123 et Liana à Montpellier, Résidence Season's à Saint Jean de Védas

³ Données extraites de fil.adequation.fr sur les prix de ventes moyens dans le libre en 2022

⁴ Résidence Primera à Mauguio

⁵ Résidence Terraza à Saint Aunès

CONCLUSION ET OUVERTURE

Les dispositifs d'accession sociale à la propriété sont destinés à des ménages modestes, mais leurs développements sont contraints à la fois par les revenus des ménages locataires et les niveaux de prix de vente des biens dans l'Hérault. En effet, ces dispositifs ne sont accessibles qu'aux 20 à 40 % des ménages locataires les plus aisés. Pour les autres ménages locataires, qui ne disposent pas des ressources nécessaires pour acheter un bien en PSLA ou en BRS, il faudra revoir leurs critères de recherche ou annuler leurs projets d'achat. Les seules options restantes pour eux sont de rester locataires dans la même ville, déménager, acheter à moindre coût dans l'ancien ou consentir à une réduction de surface habitable.

- Le BRS, créé en 2016, tarde à se développer dans l'Hérault. La question de l'acceptabilité de ce dispositif pour l'ensemble des ménages locataires se pose, car ils ne sont pas pleinement propriétaires du logement. Toutefois, en raison de la forte pression exercée sur le marché immobilier de l'Hérault, des tarifs attractifs offerts par le BRS, ainsi que de l'avantage de la transmissibilité aux générations futures, il est très probable que ce dispositif rencontre un vif intérêt en dépit du caractère partiel de la propriété du bien en BRS (dissociation de la propriété entre le bâti et le foncier). Consécutivement aux conclusions du Conseil national de la Refondation Logement, et dans un contexte d'inaccessibilité au marché libre pour les ménages modestes, le BRS semble être la première option s'ils aspirent à devenir propriétaires, ou un marche-pied vers une accession en pleine propriété. Ceci est particulièrement le cas dans des communes à très forte tension comme Montpellier où les biens dans le libre comme dans l'ancien sont inaccessibles pour les primo-accédants (cf. Note 24 de l'ODH).
- L'instauration de ces dispositifs d'accession sociale est indispensable dans la mesure où les prix de l'immobilier dans l'Hérault ne cessent d'augmenter (à la date retenue dans les hypothèses présentées, le 01/06/2023). Les pouvoirs publics disposent donc de deux outils pour favoriser l'accession à la propriété pour des ménages modestes. C'est notamment à travers les Programmes Locaux de l' Habitat (PLH) des différentes collectivités de l'Hérault que ces dispositifs d'accession sociale sont valorisés, avec pour objectif d'augmenter la part de logements abordables dont les dispositifs d'accession sociale font partie, dans la production totale de logements. Une politique volontariste des élus et une culture locale de l'accession sociale à la propriété sont nécessaires pour atteindre ces objectifs ambitieux.

- Se pose également la question de la complémentarité ou de la concurrence entre ces deux dispositifs pour les élus en terme de politique publique à mettre en place :

⇒ Certains estiment que le PSLA et le BRS sont complémentaires dans le sens où le PSLA se développe dans des zones en transition de détendu à tendu où le prix du foncier est encore relativement faible (avec un risque d'être en concurrence avec le terrain à bâtir). Le BRS est quant à lui présenté comme un véritable outil de régulation qui doit être mis en œuvre au cœur des agglomérations où le prix du foncier est nettement plus élevé.

⇒ D'autres considèrent que les deux dispositifs sont en concurrence directe, car le BRS dont le prix de revente est encadré dispose de fonds alloués par les collectivités qui sont pérennes dans le temps, contrairement au PSLA. En effet, au bout de 10 ans le prix de revente d'un PSLA est libre, ce qui peut encourager la spéculation immobilière. Ainsi, afin d'éviter qu'une aide publique ne vienne alimenter cette dernière, dans le souci d'un bon usage des deniers publics, et afin que le BRS soient comptabilisées dans le décompte SRU de manière pérenne, les collectivités ont davantage intérêt à recourir au développement du BRS.

- Bien que les dispositifs d'accession sociale à la propriété soient principalement destinés à la construction de logements neufs, de plus en plus d'acteurs envisagent de les développer pour la revitalisation des centres-bourgs en les adaptant à l'acquisition de logements dans l'ancien. Dans ce cas, les coûts de réhabilitation sont souvent plus élevés que pour les logements neufs, ce qui entrave le développement de ces dispositifs dans le cadre de la rénovation de logements anciens. Une problématique qui se pose en revanche à la construction de logements neufs réside dans la nécessité de terrains disponibles, ce qui peut favoriser le phénomène d'étalement urbain. Dans le contexte actuel de la démarche "Zéro Artificialisation Nette", qui vise à réduire de 50% le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, il est crucial de trouver des solutions alternatives pour la production de logements abordables et durables.

- Un arrêté en date du 14 décembre 2023 a été pris par le gouvernement afin de déployer le modèle du BRS sur l'ensemble du territoire français. Plus précisément, il augmente les plafonds de ressources des ménages éligibles au « BRS ». Cet élargissement permettra ainsi à 3,8 millions de nouveaux ménages d'accéder à la propriété à des prix maîtrisés, jusqu'à 40% inférieurs aux prix du marché. (<https://www.ecologie.gouv.fr/patrice-vergriete-et-thomas-cazenave-annoncent-plus-10-millions-francais-supplementaires-pourront>)

ANNEXES

Délibération n°M2021-216 relative à la Grille de prix applicables aux opérations pour la production de logements en accession sociale sur le territoire métropolitain

Les prix de référence

L'analyse des capacités financières des ménages de la Métropole, selon le nombre de personnes du foyer et les typologies de logements à produire qui en découle, a permis de constater que l'application d'un prix au m² homogène était trop réductrice. Il est ainsi apparu souhaitable de proposer des fourchettes de prix unitaires différenciés par typologie, à distinguer par commune et par quartier de Montpellier dans une logique de territorialisation au regard des prix du marché constatés.

Ainsi, le tableau ci-dessous établit la grille de prix applicable aux opérations pour la production de logements en accession abordable sur le territoire métropolitain :

Typologie	Surfaces Habitables souhaitées	Secteur 1		Secteur 2	
		Prix unitaire TTC TVA 20% (avec 1 stationnement)	Prix unitaire TTC TVA 5,5% (avec 1 stationnement)	Prix unitaire TTC TVA 20% (avec 1 stationnement)	Prix unitaire TTC TVA 5,5% (avec 1 stationnement)
T2	43 à 48m ²	140 à 150K€	123 à 132K€	120 à 130K€	106 à 114K€
T3	63 à 68m ²	210 à 230 K€	185 à 202K€	180 à 200K€	158 à 176K€
T4	85 à 90m ²	260 à 280K€	229 à 246K€	230 à 250K€	202 à 220K€
T5	95 à 100m ²	290 à 300K€	255 à 264K€	260 à 270K€	229 à 237K€

QUELQUES REFERENCES :

Organismes de foncier solidaire et bail réel solidaire, Bilan de l'année 2021 :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/bilan_organismes_foncier_solidaire_et_bail_reel_solidaire_OFS_BRS.pdf

Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire, Foire aux questions :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/les_organismes_de_foncier_solidaire_et_le_bail_reel_solidaire_foire_aux_questions.pdf

POUR EN SAVOIR +

Échelonner la vente du bien: la location-accession, Fiche outils n°6, avril 2019

Maitriser l'impact économique du foncier - Un enjeu pour favoriser les opérations d'aménagement et de la construction, 2018

Reporter l'achat des terrains - le partage foncier longue durée, avril 2019

Un nouveau dispositif pour produire du logement abordable: les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire, Fiche n°04, mise à jour octobre 2019.



Prix plafonds pour l'accèsion sociale en 2023 (PSLA, ANRU)

Dans le cadre des opérations PSLA et des opérations d'accèsion sociale dans les zones ciblées par la politique de la ville, le prix de vente (ou de construction) du logement ne doit pas excéder un certain plafond.

Pour 2023, les plafonds sont les suivants :

Zone géographique	Prix maximum HT (en €/m ² de surface utile)
A bis	5 502
A	4 168
B1	3 338
B2	2 914
C	2 548

La surface prise en compte pour déterminer le prix de vente maximum d'un logement est égale à la surface habitable (CCH : R.156-1) augmentée de la moitié des surfaces annexes (c'est-à-dire les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m). La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

Le classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'arrêté du 1^{er} août 2014, modifié par l'arrêté 2 octobre 2023 (JO du 3.10.23).

Fraction locative de la redevance dans le cadre de projets d'accèsion sociale en 2023

Pour 2023, la partie de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement ne doit pas excéder les plafonds mensuels par m² de surface utile suivants :

- 14,32 € en zone A bis,
- 11,00 € en zone A,
- 9,48 € en zone B1,
- 9,10 € en zone B2,
- 8,43 € en zone C.

Le classement des communes dans les zones A, B, C résulte de l'arrêté du 1^{er} août 2014, modifié par l'arrêté 2 octobre 2023 (JO du 3.10.23).

L'ensemble de ces informations sont accessibles en intégralité sur le lien suivant :

<https://www.anil.org/aj-accession-sociale-psla-zones-anru-plafonds-2023/>

NOTE 27



Publication : ADIL 34

Etude, rédaction et cartographie : David LAUZIN (ADIL 34), Vincent QUEDEVILLE (ADIL34), Christine MULA (ADIL 34)

Comité de lecture : Mireille BARA (DDTM 34), Antoine AVERSENG (DDTM 34), Françoise CLERGET (CD 34 / DGAAT), Amel HELLI (DDTM 34), Béatrice LICOUR (DDETS 34/PISL), Françoise MONTEIL-MARTIN (CD 34/DGASD), Raymond PRIETO-PEREZ (CD 34/DGASD), Déborah SORIA (CD 34/DGAAT), Anne VAN DEN BROECK (CD 34/DGAAT),

*Ce document est la propriété intellectuelle de l'Observatoire Départemental de l'Habitat de l'Hérault.
Il ne peut être utilisé, reproduit, modifié ou communiqué sans accord préalable.*