



# **Le secteur de l'économie sociale du logement et ses rapports aux politiques publiques : perte d'âme ou réinvention ?**

Anne-Katrin Le Doeuff - Novembre 2019





**1. L'évolution du modèle de l'« économie sociale du logement » :**

- une évolution tendancielle du secteur de l'ESS,
- mais une question de politique publique.

**2. Illustration à partir de deux mécanismes en fort développement :**

- la restructuration du tissu des organismes de logement social couplée à la vente HLM,
- les organismes de foncier solidaire.



# 1 - Le « Modèle social du logement ».



# Le logement, un secteur d'importance...

## Effets sociaux :

- Poids dans les dépenses des ménages ;

## Création de valeur économique :

- 11,2% du PIB (7,4 % en 1985) ;

## Marqueur des inégalités sociales

- Accès et conditions de logement ;

## Soutien par des aides publiques :

- Près de 40 Md/an.

Effort public pour le logement (en % du PIB)

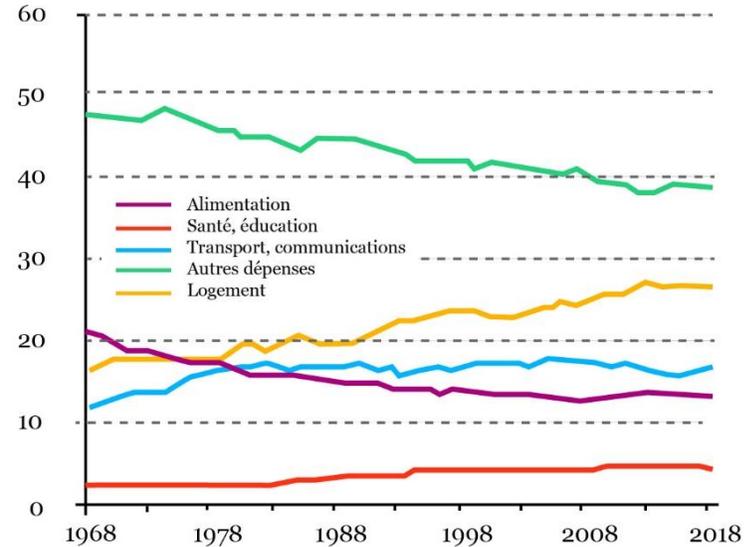


2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 (p)

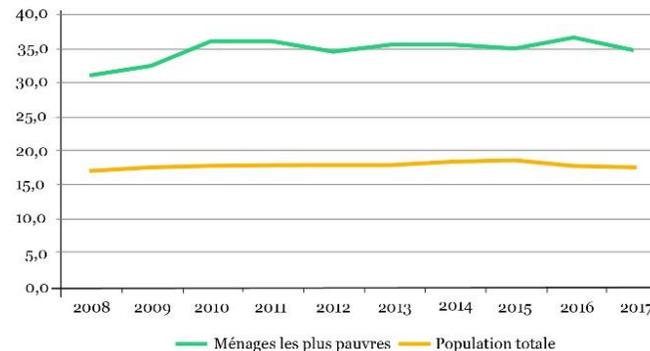
Source : ministère du Logement. (p) : prévision (24ème rapport sur le mal-logement, Fondation Abbé Pierre, 2019)

Part des différents postes de consommation dans la dépense totale de consommation des ménages

En %



Part du coût du logement dans le revenu disponible par type de ménage et niveau de revenus

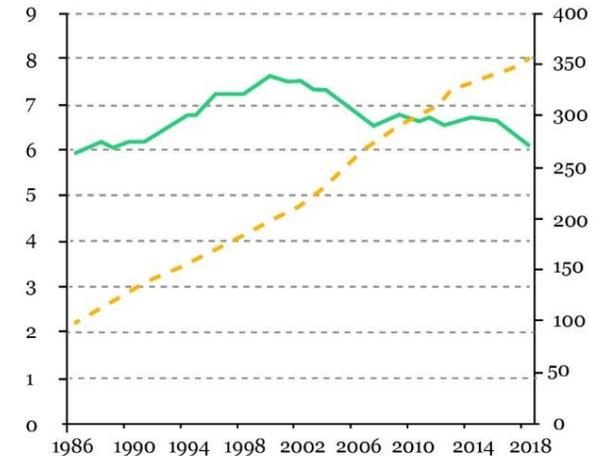


Source : Eurostat, 24ème rapport sur l'état du mal-logement en France, 2019 (Fondation Abbé Pierre)

Montant des dépenses courantes et poids des aides

En %

En milliards d'euros



Sources : Insee, Comptes nationaux

— Poids des aides dans les dépenses courantes (%)  
 - - - Dépenses courantes

Sources : Comptes du logement 2018, Fondation abbé Pierre/Eurostat

# ...vecteur de développement d'une économie sociale...

**Emergence au XIX<sup>ème</sup> S. d'un secteur de « l'économie sociale du logement » :**

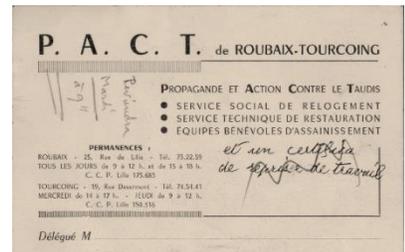
- **Constat** : les besoins en logement ne peuvent être satisfaits par le seul secteur privé lucratif.

**Singularité du modèle au niveau européen, un faisceau de critères\* :**

1. **Exercice d'une activité** & dimension entrepreneuriale : prise de risque, salariat ;
  2. Objectif explicite de **service rendu à la communauté** ;
  3. **Distribution raisonnable de bénéfices**  
(fonds propres rémunérés de façon limitée, excédents majoritairement réinvestis) ;
1. **Pouvoir de décision qui ne repose pas sur la détention du capital**  
(ex. impartageabilité des réserves du modèle coopératif, associatif ou mutualiste) ;
- **Mais aussi** : *dynamique participative, écarts de salaire limités ;*

**D'un point de vue entrepreneurial\*\* :**

- **Initiative privée au service de l'intérêt collectif** = initiative entrepreneuriale dont les revenus générés doivent d'abord servir la finalité sociale (ou environnementale).  
= « **La perspective économique n'est pas une finalité mais un moyen au service de la finalité sociale ou sociétale** ».
- **Logique de 3<sup>ème</sup> voie** : répondre à des besoins que ni le secteur privé lucratif ni les pouvoirs publics ne peuvent satisfaire à eux seuls. Acteurs à l'interstice entre les politiques publiques et le marché.



# ...soutenue par les pouvoirs publics...

## 40 milliards d'euros d'aides (y c AL), soit 1,7 % du PIB (2018) :

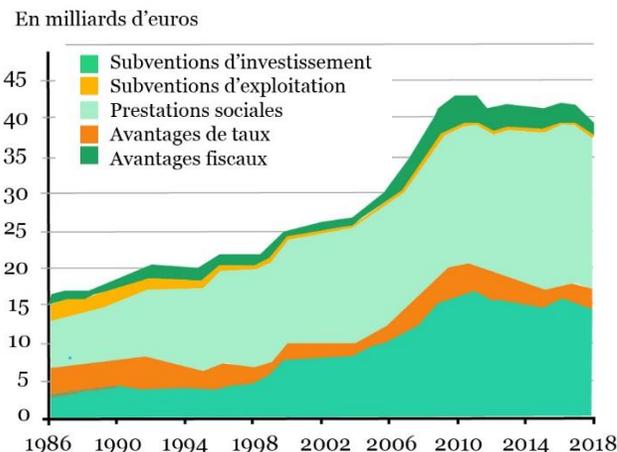
- 22,1Md d'aides aux consommateurs (prestations sociales) ;
- 12,6Md d'avantages fiscaux ;
- 2,7Md d'avantages de taux ;
- 2Md dédiés à l'investissement.

→ Aides directes ou fléchage de l'affectation de fonds (ex. AL)

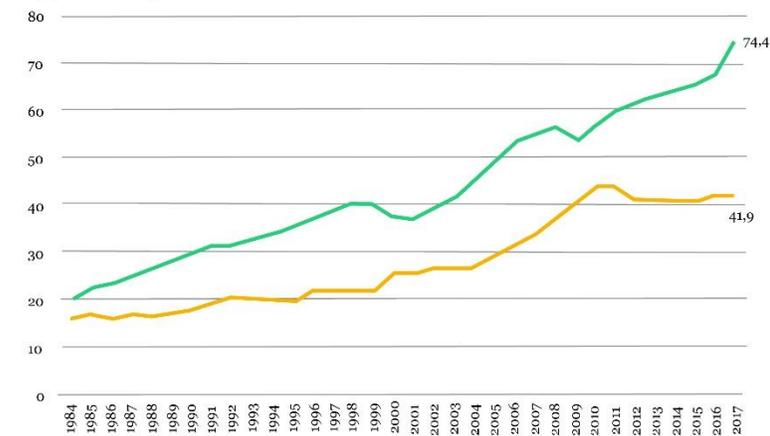
## Les contributeurs

- **Etat – 1<sup>er</sup> contributeur** : 30,6 Md d'€, soit 77,6 % du montant total
  - avantages fiscaux + prestations sociales + avantages de taux :
- **Collectivités – 2<sup>ème</sup> contributeur** :
  - 39,7 % des subventions d'investissement\*
- **Action logement – 3<sup>ème</sup> contributeur.**

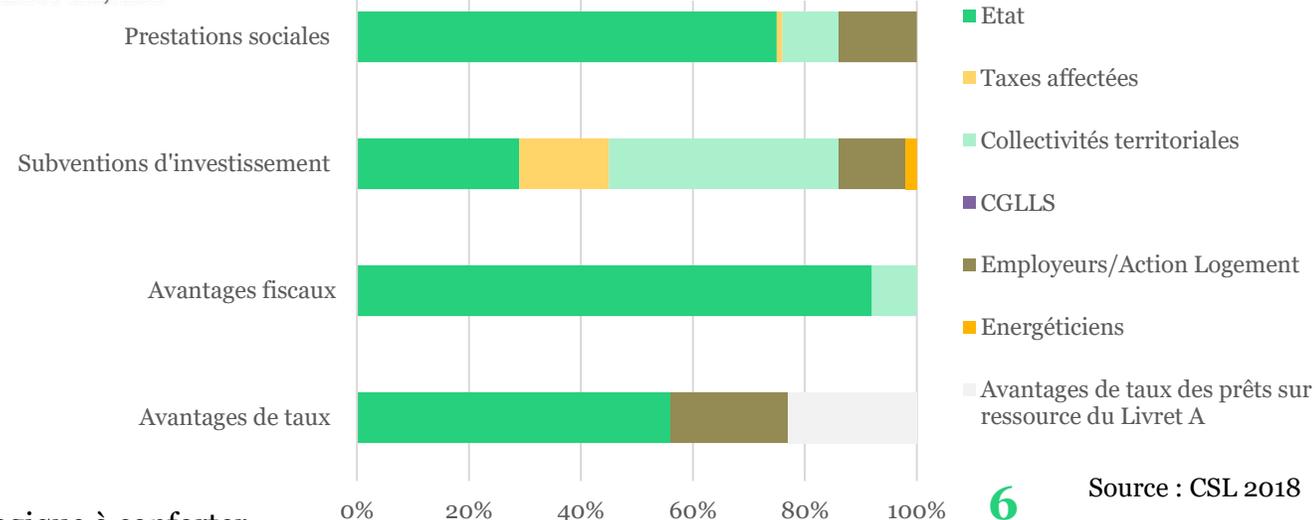
Evolution des montants des aides au logement



Le logement, un secteur qui rapporte plus aux acteurs publics qu'il ne leur coûte (en milliards d'euros)



Source : CSL, 2018



# ... dans le cadre d'un certain dialogue.



## Inspiration



La loi Alur a créé un nouvel acteur foncier, l'organisme de foncier solidaire, destiné à favoriser l'accès social sécurisé par un mécanisme de dissociation pérenne entre le foncier et le bâti.



Face à l'envolée des prix fonciers et immobiliers, de nombreux ménages à revenus modestes ou moyens ne parviennent pas à réaliser leur souhait d'accéder à la propriété ou dans des conditions d'endettement ou de localisation peu satisfaisantes.

Parce que c'est leur vocation, les Coop' Hlm s'efforcent de trouver des réponses adaptées pour permettre à ces ménages de devenir propriétaires selon leurs souhaits et leurs besoins, avec un accompagnement renforcé, notamment au travers de la « sécurisation Hlm » (garanties de rachat et de relogement, protection revente).

## Collaboration

www.actionlogement.fr

**Notre action pour Emma :**  
un logement tout neuf pour profiter de la vie en centre-ville.

**ActionLogement**   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE



## Interpellation



# L'originalité du « modèle HLM ».

## Poids dans les marchés :

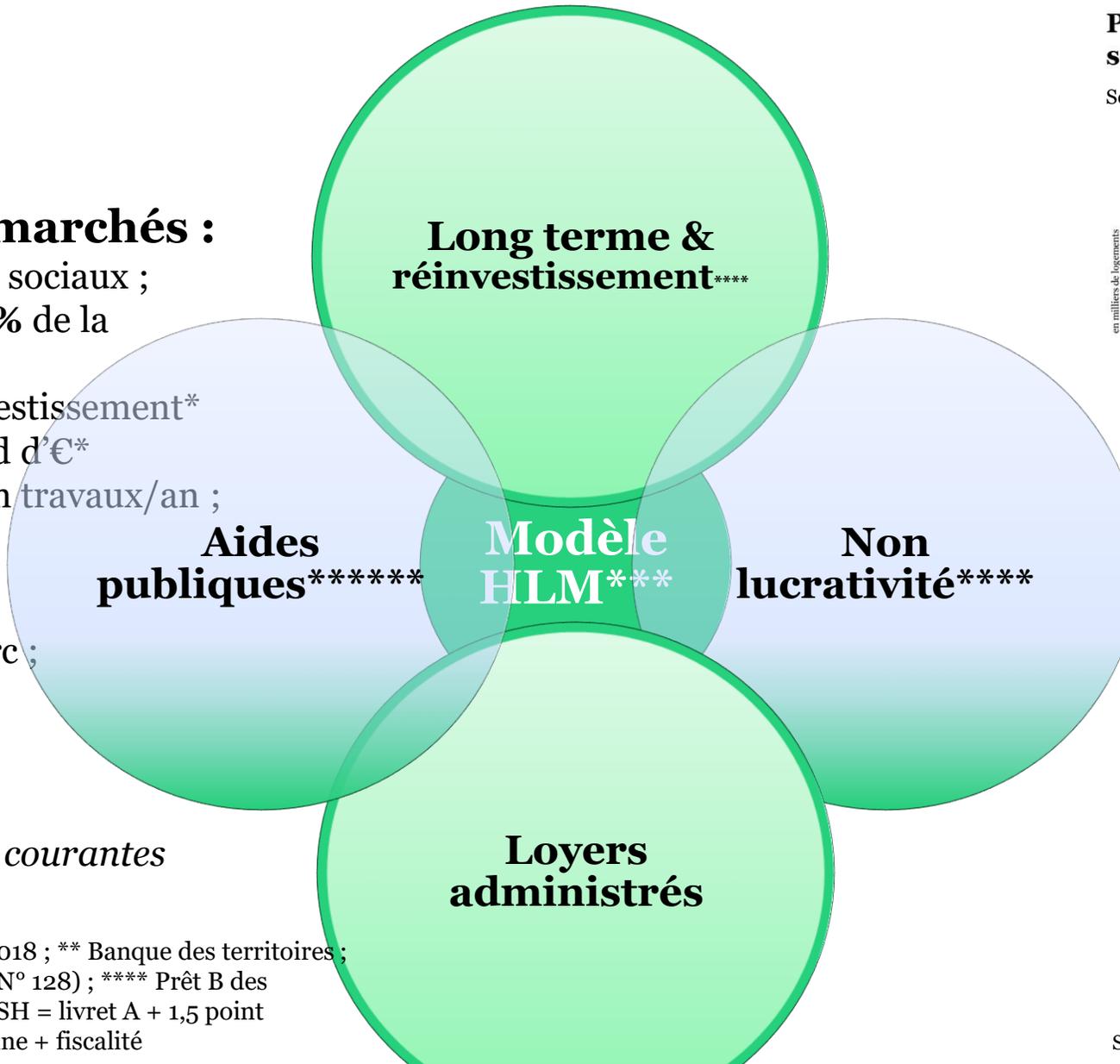
- 5,5M de logements sociaux ;
- 17,7% des RP ; 25% de la production ;
- 18,8Md d'€ d'investissement\* dans le neuf et 5Md d'€\* d'investissement en travaux/an ;

## Gouvernance :

- « Familles » ;
- AL : 18,62% du parc ;
- CDC HS : 3,82%.

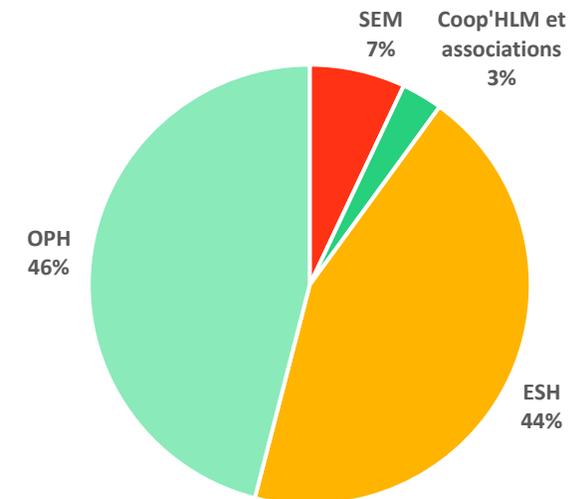
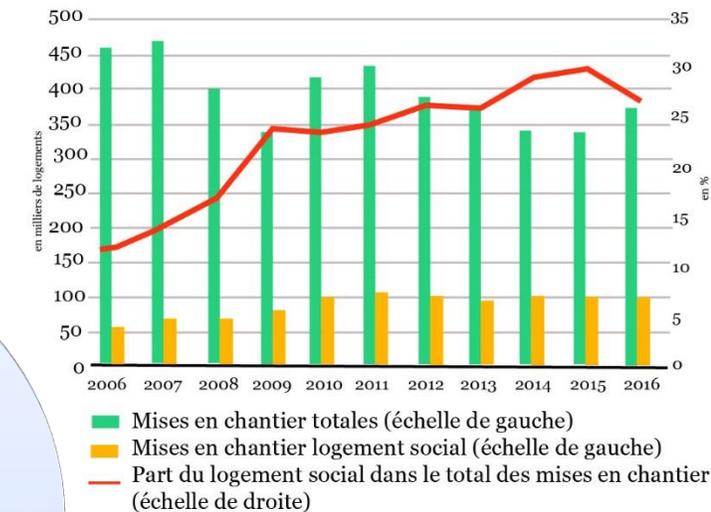
## NB : Hébergement\*

- 1M de personnes ;
- 9Md€ de dépenses courantes (=Σ des redevances)



## Part de la construction de logements sociaux dans le total de la construction

Source : Banque des territoires, Perspectives 2018



Source : Atlas du logement et des territoires 2018, d'après RPLS

\* Commission des comptes du logement 2018 ; \*\* Banque des territoires ;  
 \*\*\* D Hoorens, Revue de l'OFCE 2013/2 (N° 128) ; \*\*\*\* Prêt B des  
 Territoires / circuit livret A ; \*\*\*\*\* Max. ESH = livret A + 1,5 point  
 \*\*\*\*\* Aides à la pierre + aides à la personne + fiscalité

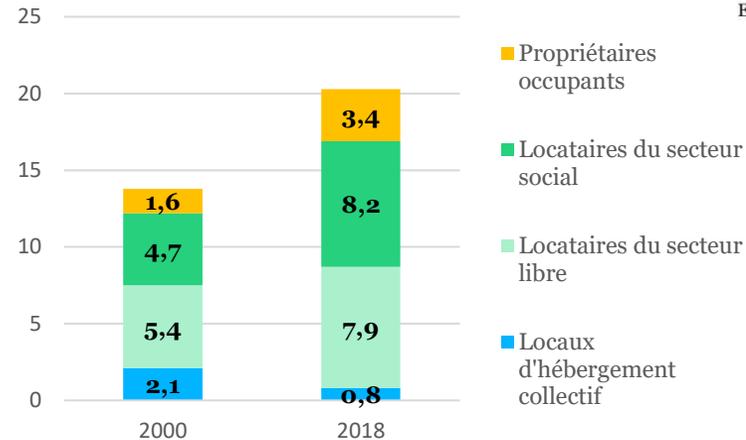
# L'originalité du « modèle HLM ».

## 15 Md d'aides en faveur du secteur HLM (2018) :

- 69,4% des subventions d'investissement ;
- 41% des aides à la personne ;
- 40% des avantages de taux ;
- 35,6% des avantages fiscaux.

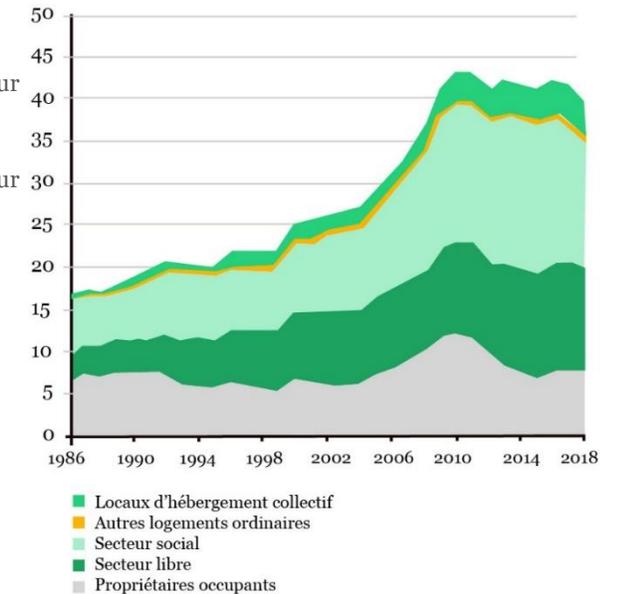
**Une érosion continue des subventions d'investissement de l'Etat depuis le début des années 2000.**

**Montant des prestations logement selon la filière (en milliards d'euros)**

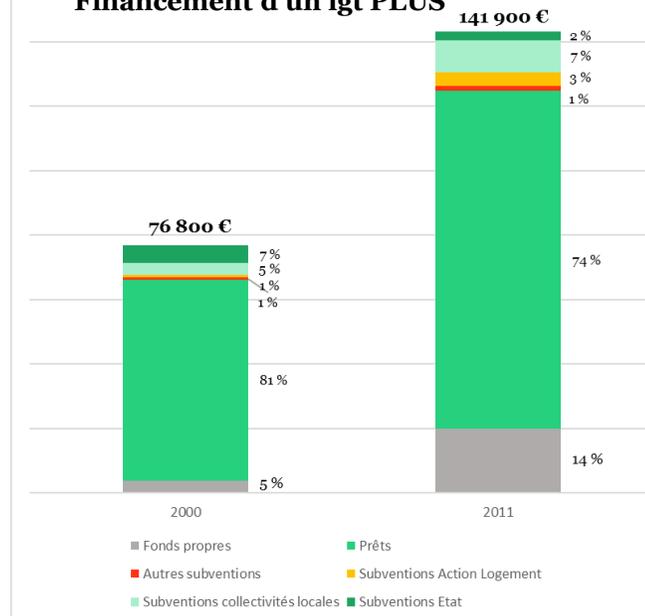


**Les aides au logement par filière de production de service de logement**

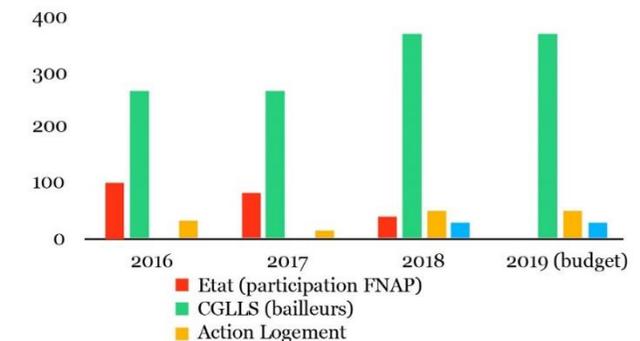
En milliards d'euros



**Financement d'un lgt PLUS**



**Le financement des aides à la pierre de 2016 à 2019**



Sources : Cour des comptes, retraitement d'après CHORUS et les données DHUP

Sources :

- Comptes du logement 2018
- Philippe DALLIER sur budget 2018
- Dominique Hoorens, Revue de l'OFCE

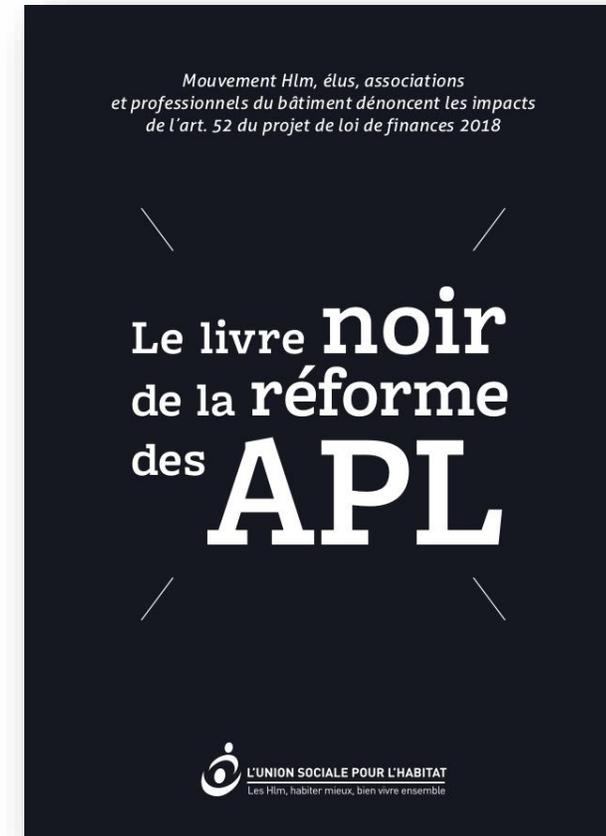
# Le « choc » de la loi de finance pour 2018.

## Baisse des aides au logement (& augmentation de la TVA pour les OLS) :

- **LF pour 2018 :**
  - **Baisse des APL de 5€/mois** pour les ménages = économie pour l'Etat de **390M€/an** à partir du budget 2018 ;
  - **RLS** : baisse pour les OLS de recettes de loyers de 800M€/an en 2018, 900M€/an en 2019, 1,3Md€ en 2020 (avec baisse des APL de 98% de ces montants), économie pour l'Etat non communiquée\* ;
  - **TVA à 10%** pour les OLS : économie pour l'Etat de **700M€/an** en 2018 et **900M€** en 2019. (NB : Baisse à 5,5% pour certains projets en LF pour 2020).
- **LF pour 2019 :**
  - **Non-indexation des APL sur l'IRL** soit perte de **4,20€/mois** pour les ménages\* et « non augmentation » des aides de l'Etat ;
  - **Contemporanéité des aides au logement** (reporté sur 2020) = économie pour l'Etat de **1,4Md€/an**.
- **Projet de revenu universel d'activité (objectif : opérationnel 2023)**

## Impact pour les organismes\*\*\* :

- **Pour 2018-2020 : -3,6Md€ d'autofinancement cumulé sur 3 ans.**



# Quelles adaptations du secteur ?

**Localtis - Un média Banque des Territoires**

## Congrès USH : première campagne en janvier 2020 pour les titres participatifs de la Banque des Territoires

Publié le 26 septembre 2019 - par Jean-Noël Escudé / P2C pour Localtis - dans LOGEMENT

La Banque des Territoires et la Fédération des offices publics de l'habitat (FOPH) s'engagent dans un cadre contractuel permettant la mise en place de l'enveloppe de 800 millions d'euros dédiée à la souscription de titres participatifs émis par les bailleurs sociaux.



## Ampere Gestion lève plus de 900 millions d'euros pour son second FLI

Posté le 10-01-2019

in LinkedIn | on Twitter | f Facebook | Email | Imprimer



## LES CAHIERS

→ Aménagement, partenariats, montages  
**Coopérations entre organismes d'Hlm et partenariats Hlm-privé**  
Les organismes d'Hlm, opérateurs urbains

Enjeux **Immobilier**



Ces six logements sociaux écoconstruits sont intégrés à un ensemble résidentiel à Saint-Colomban (Loire-Atlantique).

### Foncière Chênelet, social du chantier au loyer

Investi dans l'économie sociale et solidaire, ce bailleur construit, depuis neuf ans, des logements économes.

la Foncière Chênelet mise sur la technologie. Ses logements sont équipés d'un chauffe-eau solaire, de panneaux photovoltaïques pour la ventilation, d'un système de récupération de l'eau de pluie pour les toilettes et la machine à laver. « Grâce à ces équipements, les charges sont divisées par six par rapport aux HLM classiques. En décembre 2017, les occupants de nos logements ont dépensé seulement 16,50 € pour se chauffer », précise François Marty.

Pour atteindre ce niveau de prestation, Foncière Chênelet a investi plus de 3000 € par logement.

**aef info**

Le groupe | Nos événements | Recherche

HOME | HABITAT / URBANISME | LOGEMENT SOCIAL ET HABITAT | DÉPÊCHE N°615080

## Diversification des financements pour le logement social : l'idée fait son chemin

Lors d'une conférence sur le thème "immobilier social et alternatif, une nouvelle source de rendement pour les investisseurs" organisée mardi 22 octobre par Horizon AM, l'ancienne ministre du Logement Emmanuelle Cosse estime que les investisseurs privés pourraient progressivement arriver sur le champ du logement social, certes "sans remplacer" les acteurs historiques du financement du secteur. Sur ce sujet, l'ex-ministre et d'autres acteurs présents à la conférence estiment que les mentalités évoluent.

**LesEchos**

À la une | Idées | Économie | Politique | Monde | Tech-Médias | Entreprises | Bourse | Finance - Marchés | Régions | Patrimoine

CONNEXION

## Le gouvernement planche sur le financement des HLM par des investisseurs privés

Quatre ministres ont lancé une mission pour évaluer l'opportunité d'ouvrir le financement du logement social à des investisseurs institutionnels. Un rapport doit leur être remis cet été. Après le traumatisme ADP, le gouvernement marche sur des oeufs.

Lire plus tard | Banque & Assurances | Commenter



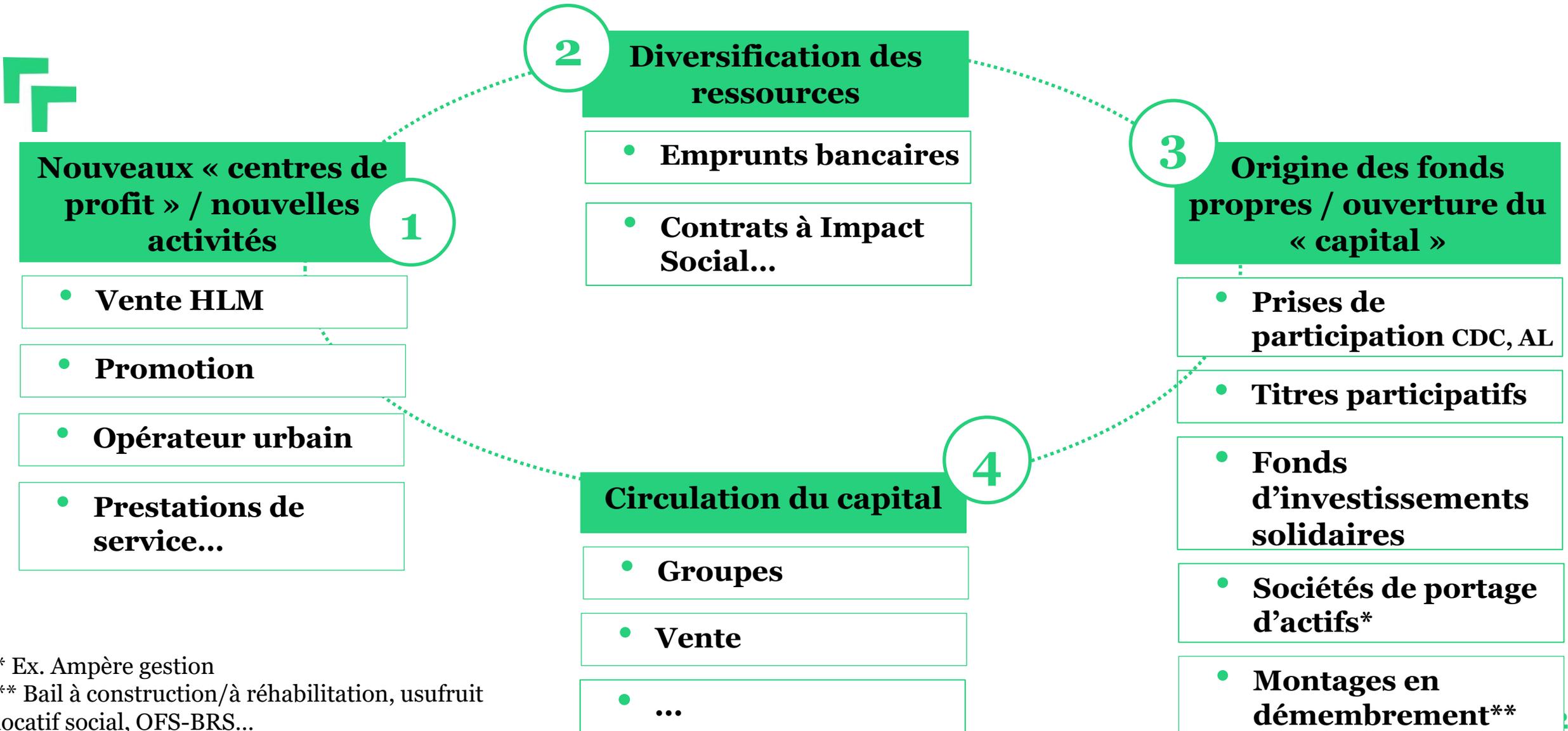
## HLM : les plans secrets de Macron pour libéraliser

Écrit par Angelique Schaller | jeudi 26 septembre 2019 16:33 | Imprimer



Le gouvernement a demandé un rapport sur la possibilité d'ouvrir le logement social aux investisseurs privés, mais ne dit ni ce qu'il y a dedans, ni ce qu'il veut en faire. Photo AFP

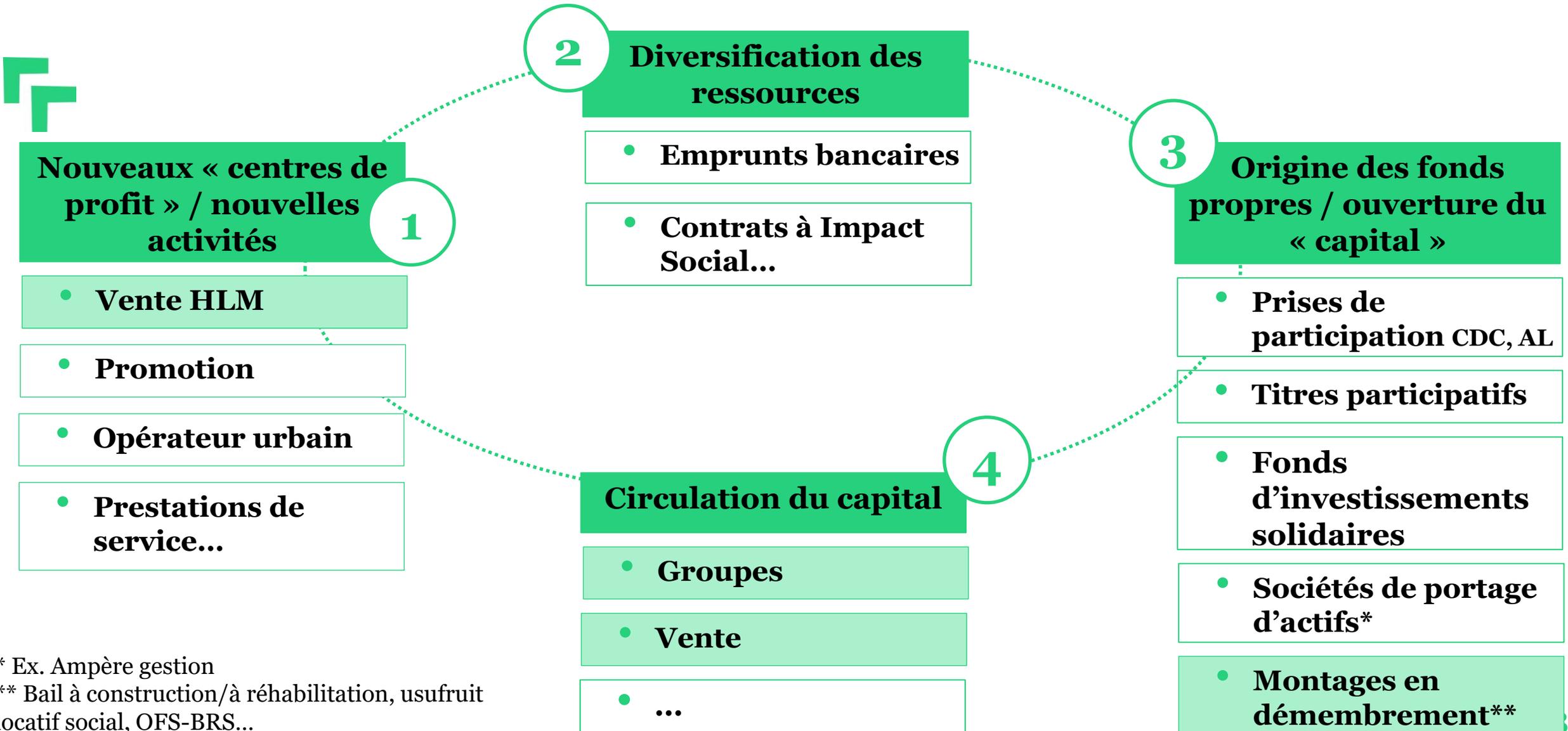
# Diversification ou financiarisation ?



\* Ex. Ampère gestion

\*\* Bail à construction/à réhabilitation, usufruit locatif social, OFS-BRS...

# Diversification ou financiarisation ?



\* Ex. Ampère gestion

\*\* Bail à construction/à réhabilitation, usufruit locatif social, OFS-BRS...



## Une question de politique publique : 2 études de cas :

*1 - La vente HLM et la circulation du capital au sein du secteur HLM.*

*2 - Le modèle OFS-BRS.*

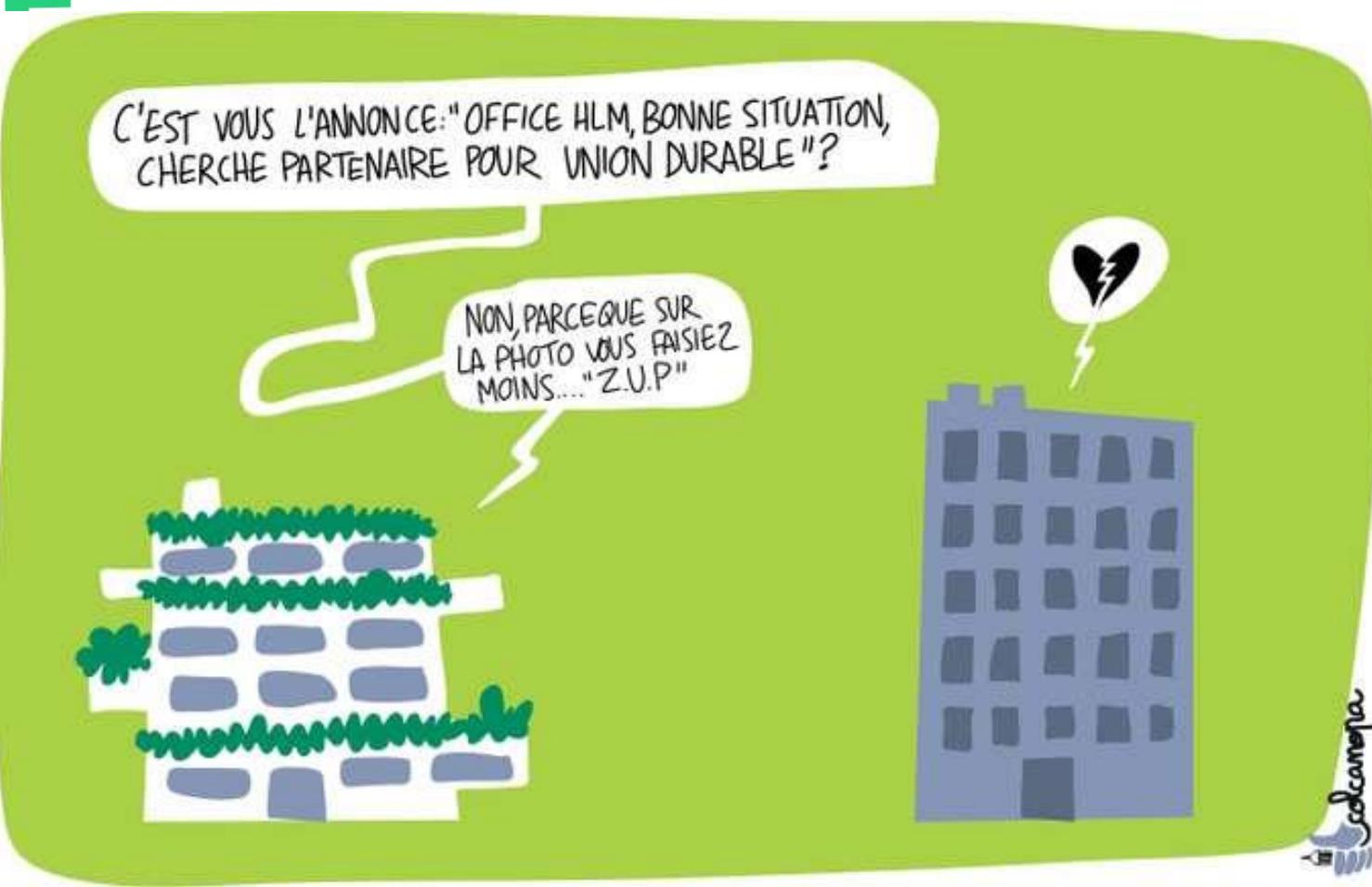




**La recherche d'une  
circulation des capitaux  
et la diversification des  
métiers au sein du  
secteur HLM.**



# La recherche d'une plus grande performance économique.



C'EST VOUS L'ANNONCE: "OFFICE HLM, BONNE SITUATION, CHERCHE PARTENAIRE POUR UNION DURABLE"?

NON, PARCEQUE SUR LA PHOTO VOUS FAISIEZ MOINS... "Z.U.P"

- **Les objectifs** : « Viser l'efficacité, en concentrant les moyens de l'Etat là où ils sont vraiment utiles. »\*
- **Des mesures inscrites au titre II de la loi Elan** : Accompagner l'évolution du secteur du logement social.
- **Des initiatives (regroupements, diversification des métiers, vente)** engagées spontanément par certains organismes ou incités par l'Etat.
- **Inflexions Elan** : appartenance à un groupe rendue obligatoire pour les organismes de moins de 12 000 logements, au 1<sup>er</sup> janv. 2021 + incitations à la vente HLM et à la diversification des activités.

solcometa

# Une mise en tension entre autonomie du secteur et intérêts relatifs des politiques nationales et locales de l'habitat.



## HLM : les bailleurs sociaux vont vendre, sous la contrainte, une partie de leur parc

Les baisses de loyer imposées par l'Etat déstabilisent l'équilibre financier des organismes HLM. Pour y faire face, l'exécutif les incite à accélérer la vente de logements.

Par Isabelle Rey-Lefebvre - Publié le 09 octobre 2018 à 08h00 - Mis à jour le 09 octobre 2018 à 10h26

Lecture 5 min.

Article réservé aux abonnés



Édition de  
Daté du samedi 2



Chômage : les régl

Lire le j

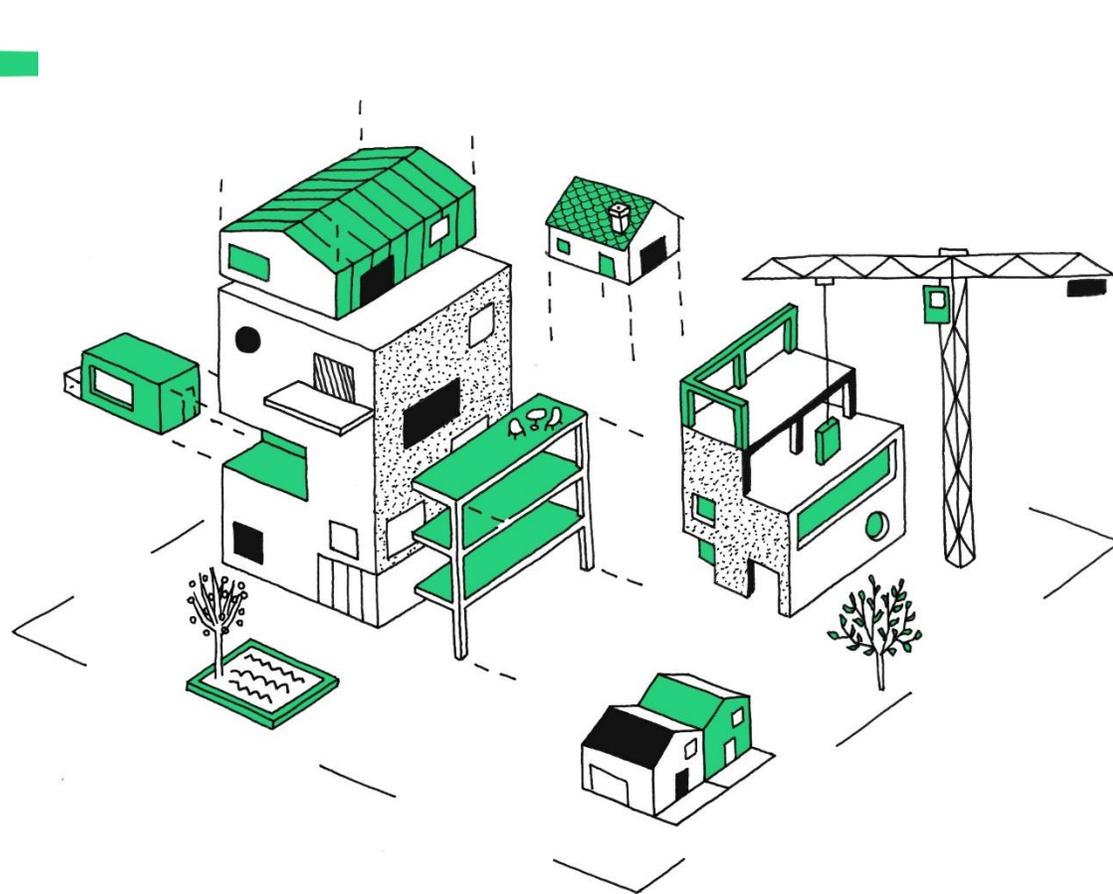
• / AUVERGNE-RHÔNE-ALPES / ISERE / GRENOBLE

## La fusion des bailleurs sociaux Actis et Grenoble Habitat suscite de vives réactions



- **La question du modèle économique :**
  - effet de levier réel ;
  - économies pour l'Etat ;
  - transfert de charge pour les collectivités ?
- **La question de la gouvernance :**
  - rapports de négociation ;
  - proximité des centres de décision.
- **La question des solidarités financières :**
  - entre solidarités inter-territoriales et accélération des déséquilibres territoriaux.

# La vente HLM : une mise en tension entre injonctions de l'Etat et préoccupations du mouvement HLM et des collectivités.



- **Des négociations successives entre mouvement HLM et Etat :**

- **Accord Etat-USH de 2007 :** 40 000 lgts/an soit 1% du parc, 1<sup>er</sup> doublement des ventes ;
- **Stratégie logement du gouvernement (20/09/17) :** objectif de doublement des ventes HLM dès 2018 avec à terme un objectif de 40 000 par an.

## **Un équilibre longtemps recherché entre différentes finalités sociale, territoriale et économique :**

- **Sociale :** opportunité d'accèsion à la propriété, mixité des statuts ;
- **Territoriale :** recomposition de l'offre ;
- **Economique :** surcroît de financement pour accroître la production.

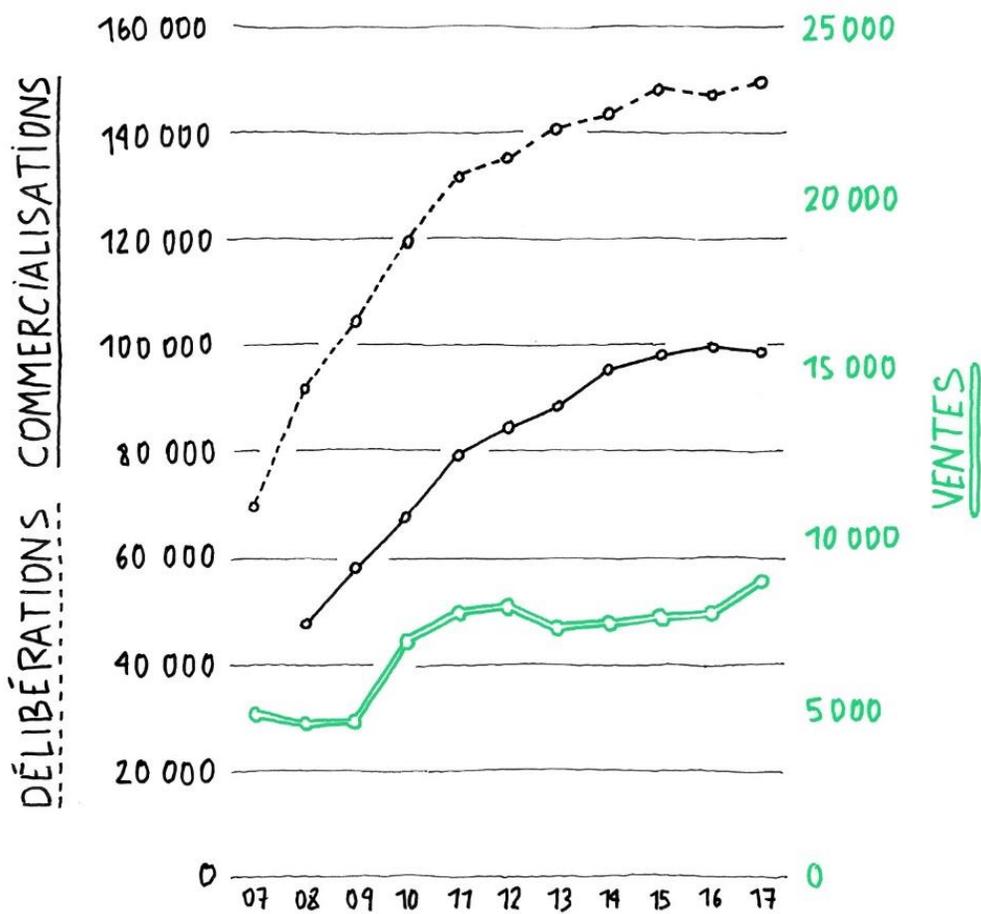
## **Loi de finance pour 2018, loi Elan...une nouvelle étape :**

- « un outil de gestion stratégique des opérateurs du logement social **pour des raisons financières** »\*.

# Un impact longtemps relatif sur les marchés du logement.



Evolution des délibérations, commercialisations et ventes



Sources : Observatoire national des ventes - USH, 2017

- Une **inflexion quantitative et qualitative** au début des années 2010

Place dans les marchés du logement (source : USH) :

**1%** transactions / env. **10%** de l'accroissement net LLS

Concentration des ventes jusqu'en 2015

**80%** des ventes / **20%** des organismes

en diminution depuis

Evolution de la part des organismes actifs :

**32%** 2008 **47%** 2012 **51%** 2017

Evolution des logements individuels vendus :

**58%** 2008 **51%** 2013 **47%** 2017

Evolution des logements vendus à leur occupant :

**39%** 2013 **31%** 2017

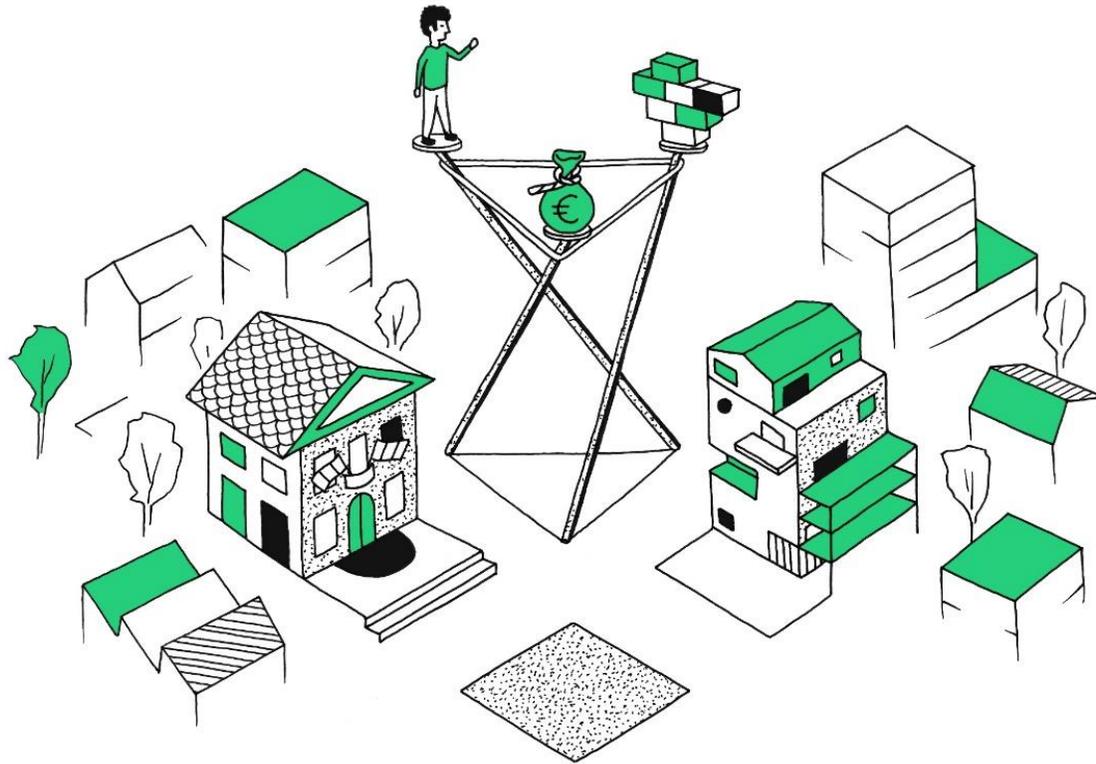


# Les effets cumulés de la loi de finance pour 2018 et de la loi Elan.



- La **réhausse** du processus de négociation des ventes :
  - Rôle central de la **Convention d'utilité sociale** (Etat + organisme...et éventuellement EPCI).
- Des mesures **incitatives** :
  - Durée de prise en compte **loi SRU** ;
  - **Affectation du produit des ventes** dans les communes déficitaires ;
  - Généralisation des mesures de **sécurisation** ;
  - Mise en **copropriété différée**.
- Un **assouplissement** des conditions de vente
  - **Consultation des Domaines et des Maires** supprimée ;
  - **Cessions entre organismes** sans autorisation préalable ;
  - Création des **sociétés de vente**.
- De la recherche de fonds propres supplémentaires à une « **obligation de compensation** ».

# Le risque d'une accentuation de la mise à distance des politiques publiques.



Illustrations : Maxence Fougère pour Espacités

## • LES ORGANISMES :

- **Illustration du changement de modèle :** temporalité et choix de développement, nature et origine des ressources, recherche de plus-values, inscription dans un système concurrentiel ;
- **Equation** entre enjeux financiers, patrimoniaux et sociaux (=valeurs accordées à la vente HLM).

## • LES TERRITOIRES :

- Conditions de **dialogue entre OLS et collectivités** ;
- Taille et consistance du « **marché** » de la vente ;
- **Inscription dans la politique locale de l'habitat** ;
- **Volatilité des aides** initiales.

Renouvellement du rapport entre la **mission sociale** de l'organisme et la **politique locale** de l'habitat ?

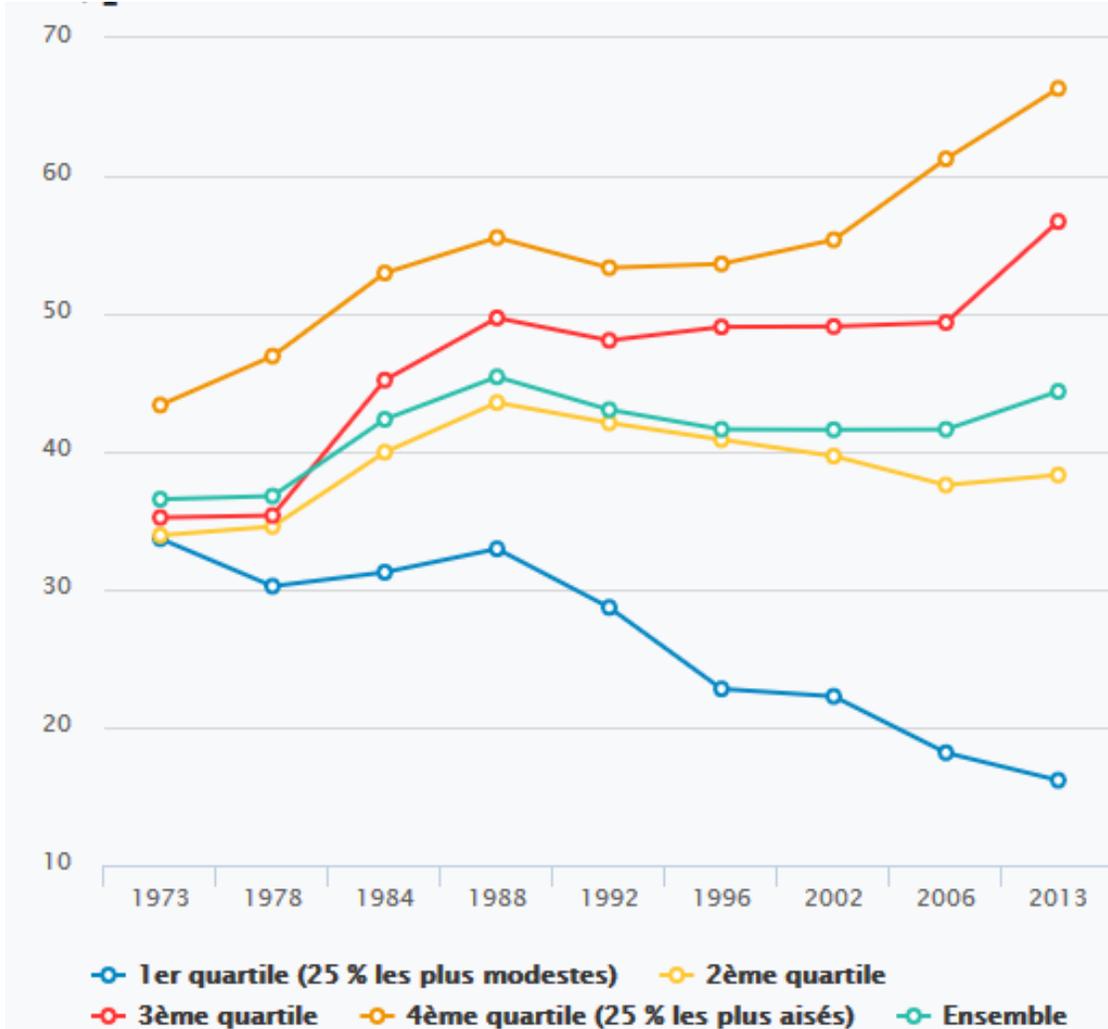


**Les organismes de  
foncier solidaire et le  
bail réel solidaire.**

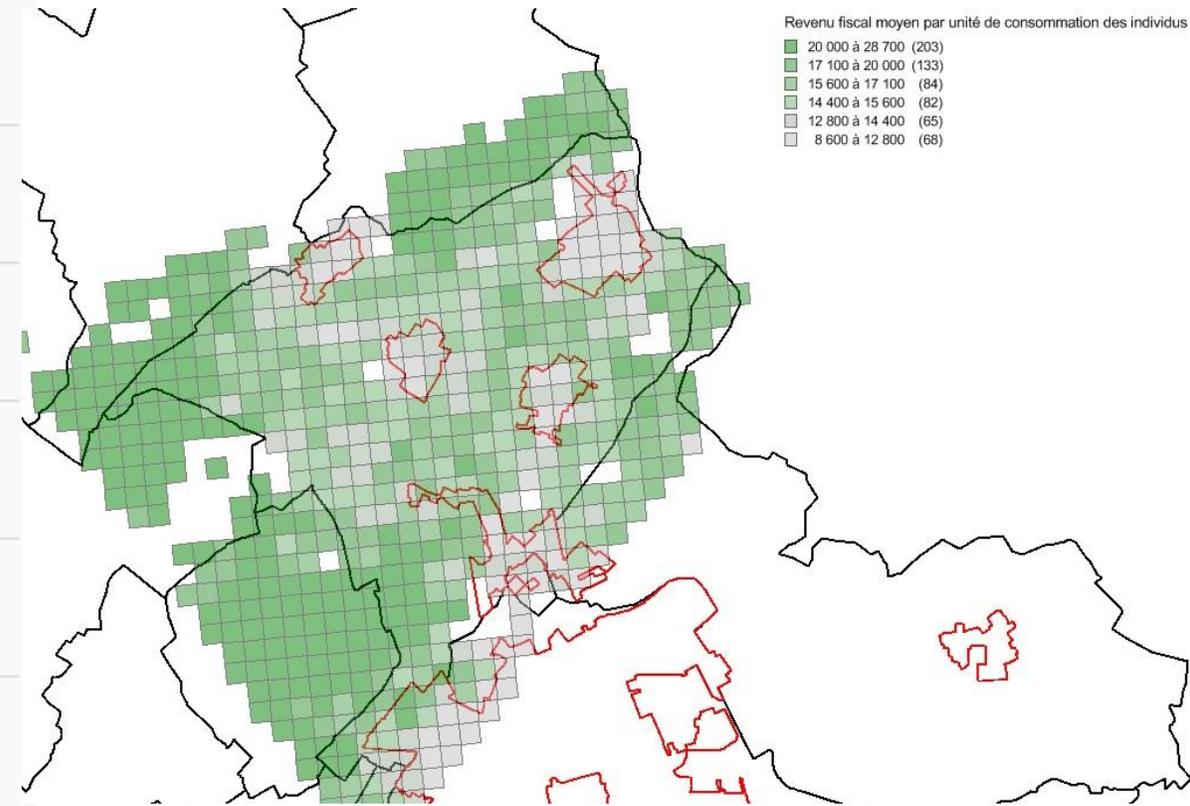


# La recherche, locale, d'un nouveau modèle.

**Equité sociale :** Taux de propriétaire selon le quartile de revenu, parmi les 15-44 ans.



**Equité territoriale :** Géographie des revenus au sein de la Région AURA & effets sur l'aménagement du territoire.



# L'inspiration des CLT.



**Philosophie : une alternative à la propriété individuelle des sols, source d'inflation**

## Dates clefs :

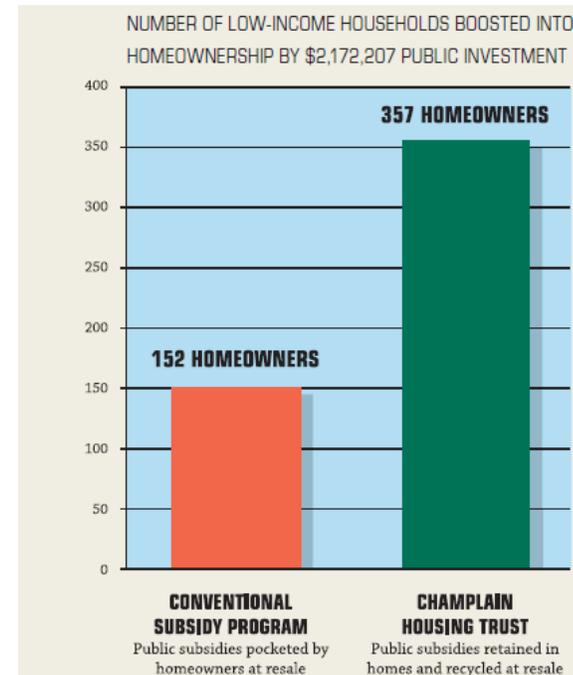
- 1984 : Création du Burlington Community Land trust
- 2006 : Fusion du Burlington CLT et de Lake Champlain Housing Development Corporation (LCHDC) ;
- **2009 : Prix Mondial de l'Habitat des Nations Unies**

## Portefeuille :

- 1 800 logements locatifs sociaux ;
- 500 logements d'accession.

## Formule de prix :

- 25% de la plus-value.



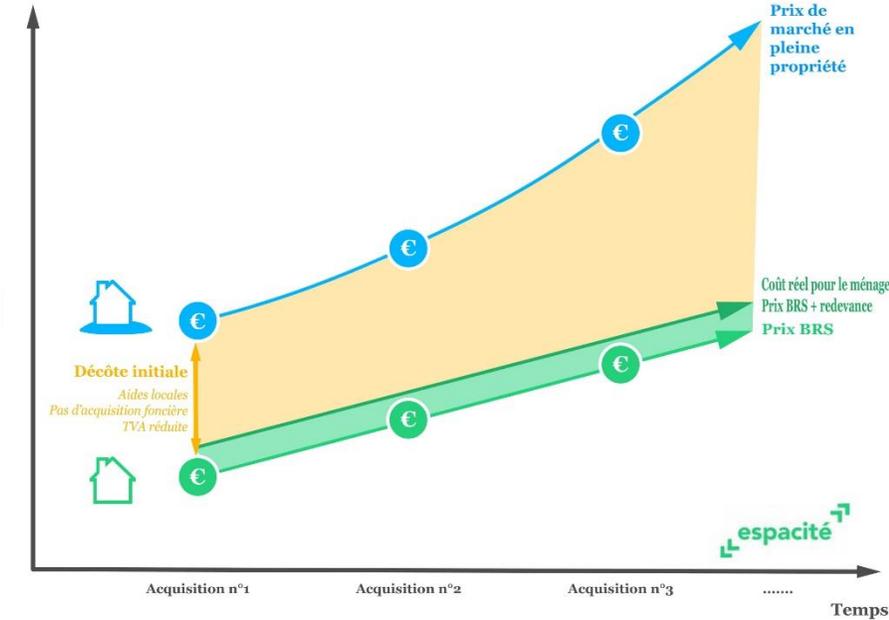
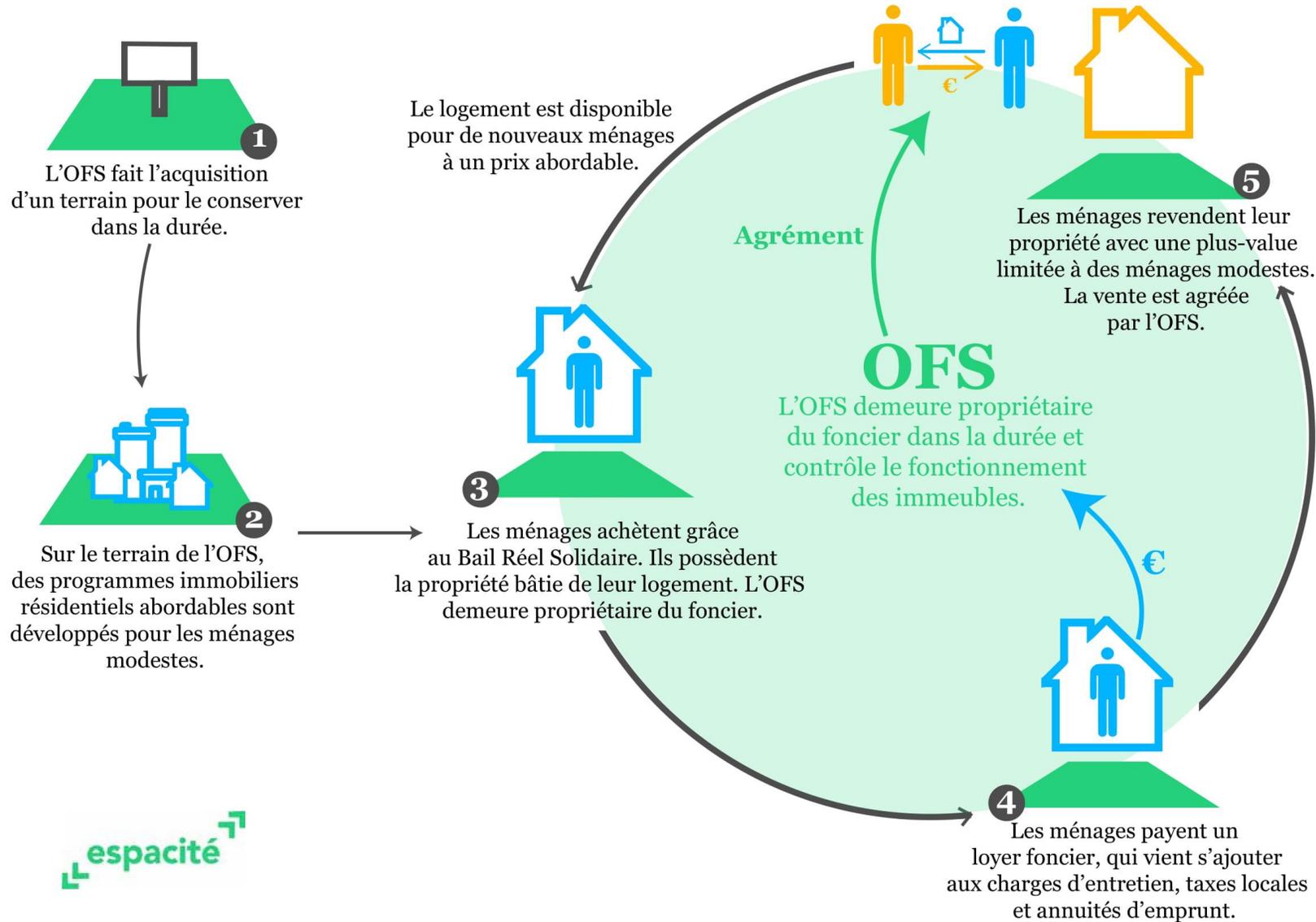
# Un modèle « fondamentalement » anti-spéculatif et à vocation sociale...

## Les valeurs initiales du modèle des CLT « à la française » :

- **Impulsion des territoires et de l'économie sociale** (opérateurs HLM : coopératives) ;
- « **Mise en retrait** » du **foncier**, jugé facteur de spéculation, des marchés immobiliers...
- **Non lucrativité** de l'OFS ;
- **Modèle solidaire** : plusieurs génération d'accédants, partage de la valeur entre le ménage et l'OFS ;
- **Cadre juridique souple**, autorisant une grande latitude de positionnement local (redevance non encadrée, prix de cession des droits réels peu contraignant).



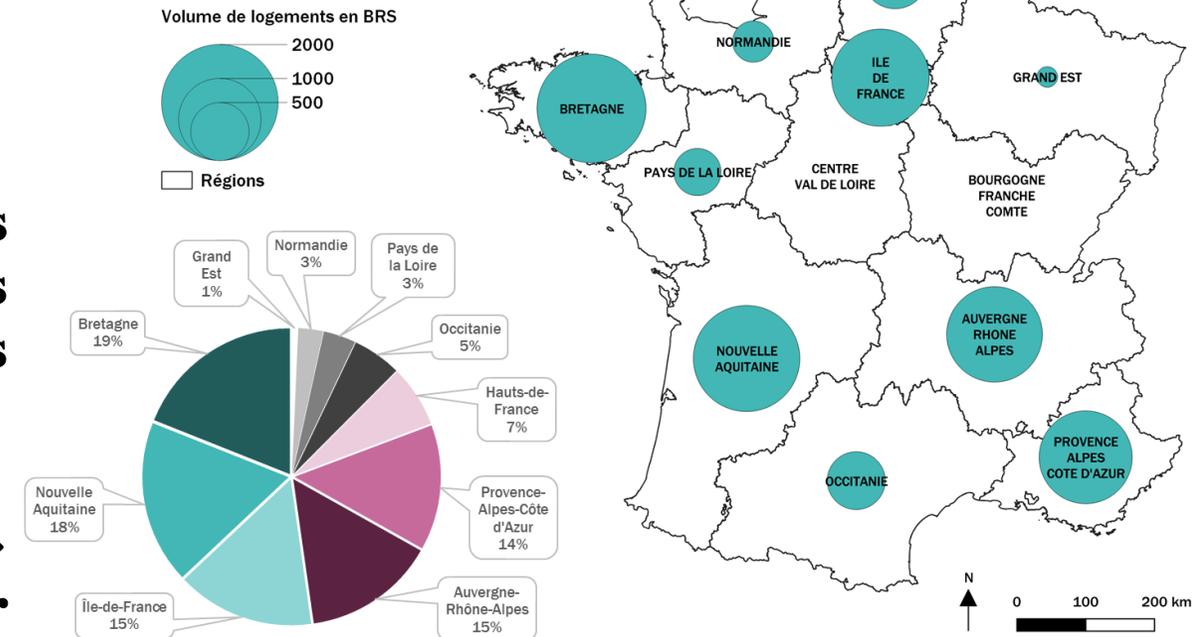
# La « Mise en retrait » du foncier, jugé facteur de spéculation



# ...tributaire de réalités locales très différenciées...

- **Une intensification des initiatives**
  - création d'OFS et production de logements sous BRS ;
  - en particulier suite à la loi Elan ;
- **La recherche d'une généralisation du modèle**
  - l'octroi d'une place importante dans les marchés du logement ;
- **Une intervention des OFS dans des contextes immobiliers et d'exercice des politiques foncières et de l'habitat très divers**
  - et pour des terrains d'application multiples.
- **Une mobilisation parfois « en premier rang » du modèle pour son effet de levier économique\***
  - portage et lissage des coûts dans la très longue durée.

Le volume de logements livrés en BRS par région à horizon 2024



\*Conditions du prêt : financement de l'acquisition et de la viabilisation de terrains donnés à bail pour la réalisation d'opérations de logements sociaux ou d'accession sociale à la propriété ; durée de 18 à 80 ans, taux du livret A + 60pb (soit 1,35% au 01/01/19) ; au bénéfice des organismes HLM, entreprises publiques locales, EPF et EPA, collectivités territoriales, organismes à gestion désintéressée contribuant au logement des personnes défavorisées

# Focus que la gouvernance et les fonds propres des OFS.

## Différents membres fondateurs...



Mixte impliquant au moins  
une Collectivité Territoriale

### OFS Rennes Métropole

Rennes Métropole + 14 organismes HLM  
+ SEM Territoire et Développement

### OFS Métropole Lilloise

Ville de Lille + Fondation de Lille + FPI France  
+ MEL + Action Logement et l'URHHDF

### La Foncière Haute-Savoie

EPF 74 + 9 EPCI  
+ Caisse d'Épargne Rhône-Alpes + USH 74



Etablissement  
Public Foncier

### Bizitegia

EPFL du Pays Basque



Organismes HLM ou  
sociétés coopératives

### Coopérative Foncière Francilienne

18 organismes HLM et sociétés coopératives

### Logeo Seine Estuaire

Logeo Seine Estuaire

## ... et différents modèles économiques



Association

### OFS Rennes Métropole

Fonds associatifs initiaux de  
390 000 € : 165 000 € de  
Rennes Métropole  
15 000 € des autres membres



Fondation abritée

### OFS Métropole Lilloise

*Association de préfiguration*  
Fonds associatifs initiaux de  
200 000 € (collectivités)  
Cotisations des membres : de  
500 à 5000 €



Coopérative

### Coopérative Foncière Francilienne

Un apport en capital de  
60 000 € par associé  
coopérateur et de 20 000 €  
par collectivité locale



Agrément direct

### Bizitegia

Affectation par l'EPFL de 7,5  
millions € sur la période 2019-  
2023

### Logeo Seine Estuaire



GIP

### La Foncière Haute- Savoie

Sans capital

# ...qui peuvent soulever des questionnements dans la pratique.

## Une non lucrativité en question :

- Entrée au capital des OFS d'acteurs en attente de **rémunération de leurs fonds** ;
- **Faible encadrement** des prix de vente des droits réels par la réglementation ;
- Possibilité de sortir du démembrement et de revendre les logements en pleine propriété ;
- Inspiration **des « OFS » aux « OFL » (rapport Lagleize)** ;
- Intérêt manifesté par des **opérateurs privés lucratifs**, etc.

**Un impact local plus ou moins maîtrisé.**

Zone	Ressources min. (3 pers.)	Mensualité max (30%)	Redevance maximale « finançable »	Soit charge foncière max.	
A	Au plafond de ressources PSLA	51 908 €	1 442 €	<b>9,42 €/m<sup>2</sup> Shab/mois</b> <i>Soit 612€ pour un T3 de 65 m<sup>2</sup></i>	<b>3 651 €/m<sup>2</sup> Shab</b>
	Scénario intermédiaire	36 895 € <i>Soit 71% du plafond PSLA</i>	1 025 €	<b>3 €/m<sup>2</sup> Shab/mois</b> <i>Soit 195 € pour un T3 de 65 m<sup>2</sup></i>	<b>1 094 €/m<sup>2</sup> Shab</b>
B1	Au plafond de ressources PSLA	37 932 €	1 054 €	<b>3,45 €/m<sup>2</sup> Shab/mois</b> <i>Soit 224€ pour un T3 de 65 m<sup>2</sup></i>	<b>1 270 €/m<sup>2</sup> Shab</b>
	Scénario intermédiaire	33 384 € <i>Soit 88% du plafond PSLA</i>	927 €	<b>1,50 €/m<sup>2</sup> Shab/mois</b> <i>Soit 98 € pour un T3 de 65 m<sup>2</sup></i>	<b>469 €/m<sup>2</sup> Shab</b>

# Un modèle en miroir de l'évolution de l'économie de l'aménagement et du logement.

- Des OFS agissant dans des contextes plus ou moins favorables conduisant dans certains cas à « assumer » **l'absence d'aide ou de politique publique...**;
- ...dans un cadre **peu contraint** ;
- ...avec la tentation d'une généralisation du modèle au **secteur privé** ;
- ...pouvant d'induire une dimension **spéculative** du modèle sur les marchés fonciers... ;
- ...au risque de **contredire** ses principes fondateurs...
- ...en ayant des conséquences directes sur **l'efficacité sociale** du modèle OFS-BRS...
- ... mais aussi sur **l'économie locale** du foncier et de l'immobilier.

## Décryptage

### Foncier solidaire

#### Trois ans, l'âge des questions

Nés début 2017, les OFS suscitent des craintes parmi les professionnels.



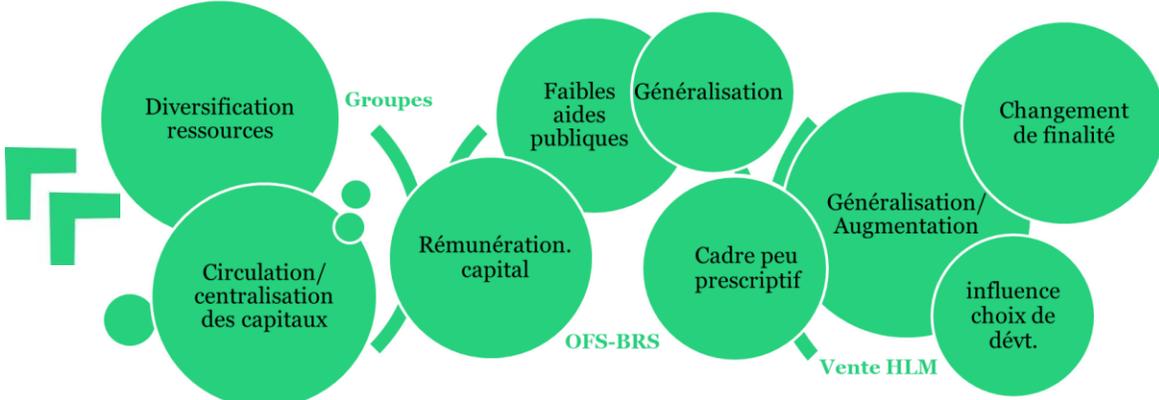
C'est un outil qui vise à produire du logement accessible dans les zones tendues, où les prix sont élevés. Caractérisé par une longue durée (jusqu'à quatre-vingt-dix-neuf ans), rechargeable,



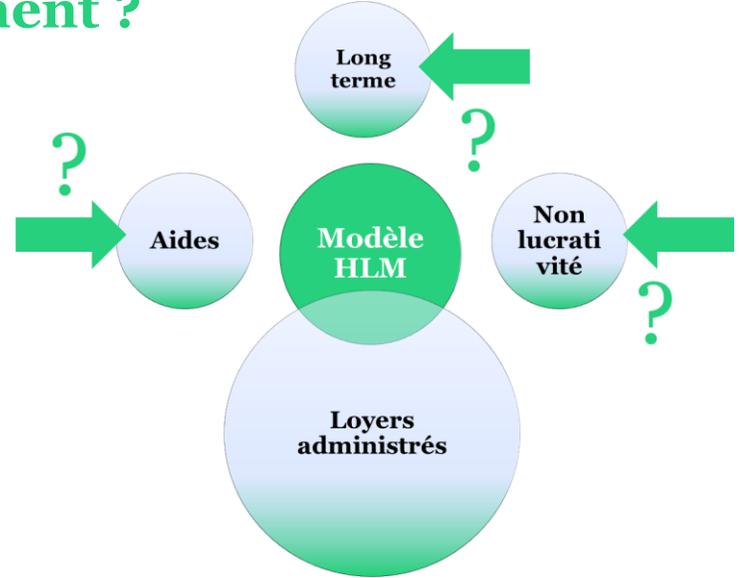
# Enseignements & perspectives.



# Quelle évolution du modèle de l'économie sociale du logement ?



**Initiative entrepreneuriale dont les revenus générés doivent d'abord servir la finalité sociale**



# Quels effets sur les politiques publiques ?



«Diversifier l'offre avec des organismes fonciers à but lucratif»



Lancés en 2017 les organismes de foncier solidaire (OFS) sont aujourd'hui 19, et autant en cours de construction. Alors qu'un rapport parlementaire propose de généraliser ce dispositif, les OFS demandent des garanties, pour préserver la vocation sociale de leur outil.



Avec la loi pour l'évolution du logement (Elan), le gouvernement lance ce mercredi 4 avril une réforme d'envergure du logement social, véritable big bang qui ouvrira la voie à une plus grande place des mécanismes de marché. Les acteurs traditionnels risquent d'en sortir financièrement affaiblis.



Haïte à la financiarisation du monde HLM. Ce vœu quasi unanime fait l'objet de l'une des résolutions votées par les participants du congrès HLM toujours à la recherche d'un modèle économique.



**Merci de votre attention.**

