

IHEDATE - Cycle 2023

# Le sol

« Habiter sans se ruiner ni s'étaler »

Anne-Katrin Le Doeuff – Septembre 2023

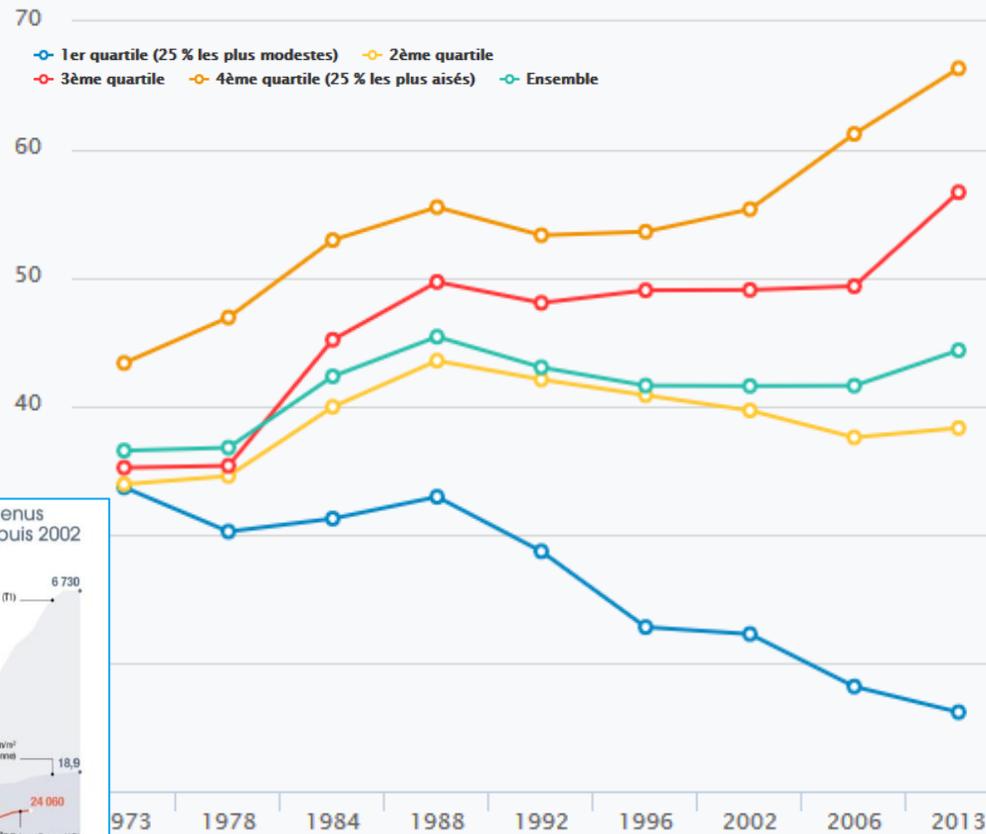
**Démembrement de la propriété :  
une solution magique ?**

# Place du démembrement de propriété dans une culture de la sobriété foncière et dans une perspective ZAN

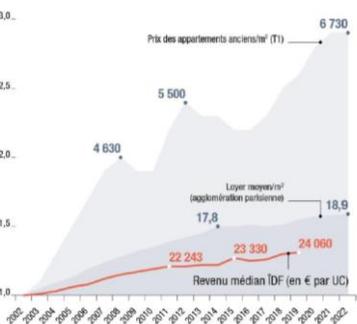
- Les Organismes de foncier solidaire et le Bail réel solidaire -

## Équité sociale

### ► Taux de propriétaires selon le quartile de niveau de vie, parmi les 25-44 ans



### Évolutions des prix et revenus des ménages franciliens depuis 2002

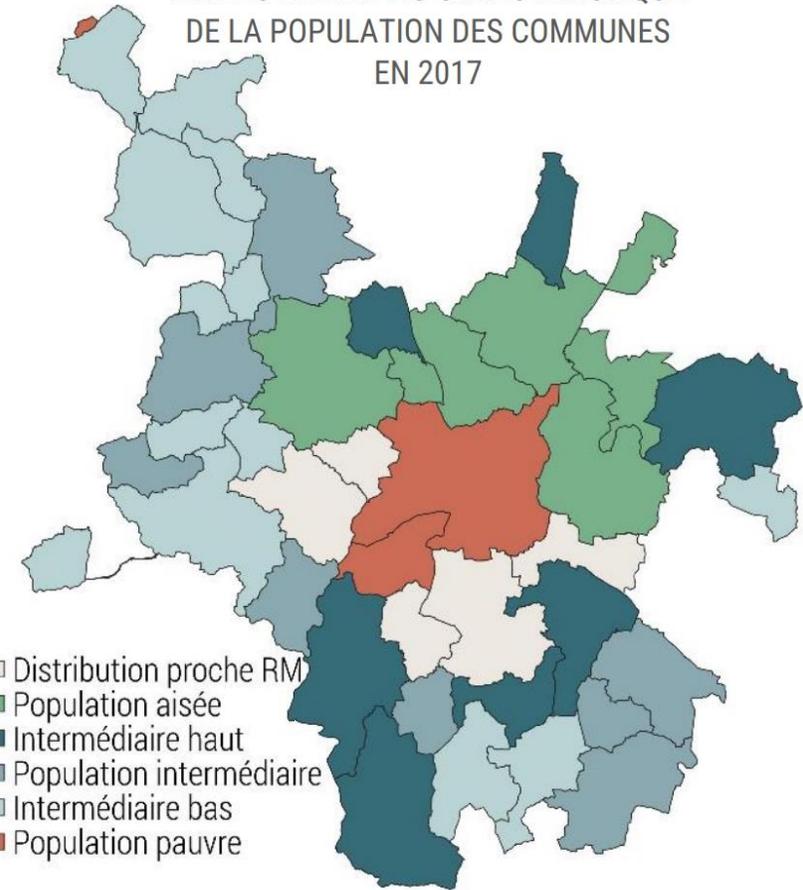


© L'INSTITUT PARIS REGION 2013  
Sources : Prix : Chambre des notaires de Paris (prix médian des appartements anciens de 1<sup>er</sup> à 3<sup>ème</sup> année de chaque année)  
Loyers : OLPAR, Rapports annuels évolution des loyers de l'agglomération parisienne  
Revenus : 2002-2008 : INSEE-DG - Revenus fiscaux des ménages © INSEE / 2007-2011 : Insee-DG/PP Revenus fiscaux localisés des ménages à partir de 2012 : Insee-DG/PP - Chef-Chief-Citrois, Fichier localisé social et fiscal

Exemple de l'Ile-de-France

## Ségrégations socio-spatiales

### NIVEAU DE REVENU CARACTÉRISTIQUE DE LA POPULATION DES COMMUNES EN 2017

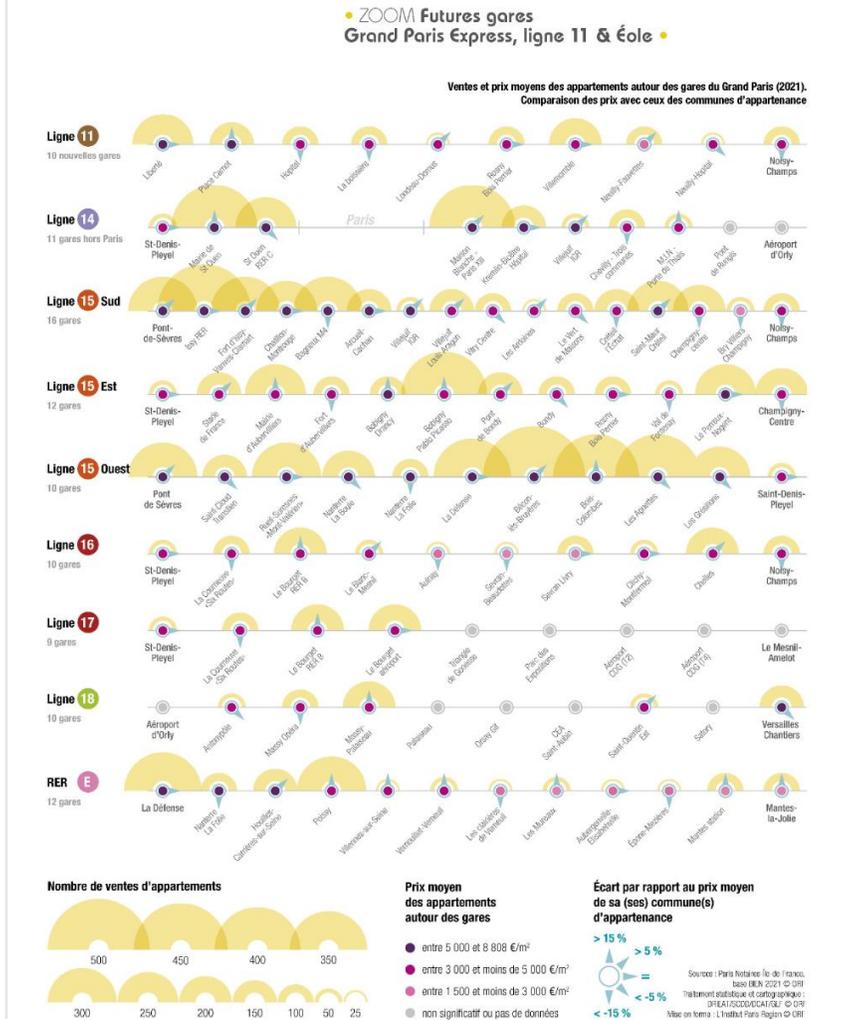


- Distribution proche RM
- Population aisée
- Intermédiaire haut
- Population intermédiaire
- Intermédiaire bas
- Population pauvre

SOURCES : INSEE, RFL 2004, FILOSOFI 2017 / TRAIT. AUDIAR

Exemple de Rennes métropole

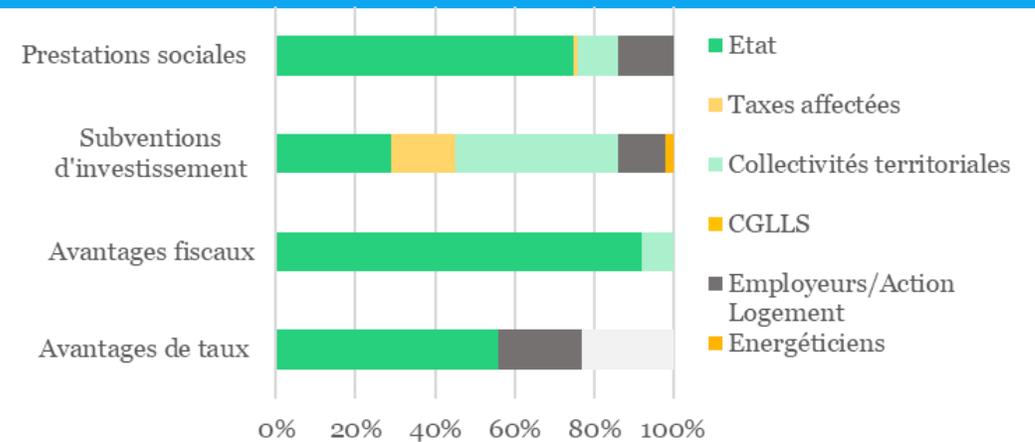
## Rente foncière



Exemple de l'Ile-de-France

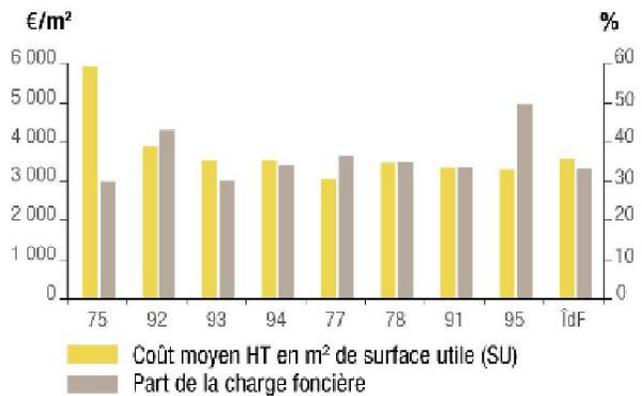
• Note de conjoncture ORF • n° 21 • mars 2023 •

## Efficacité budgétaire



Sources : Comptes du logement 2018

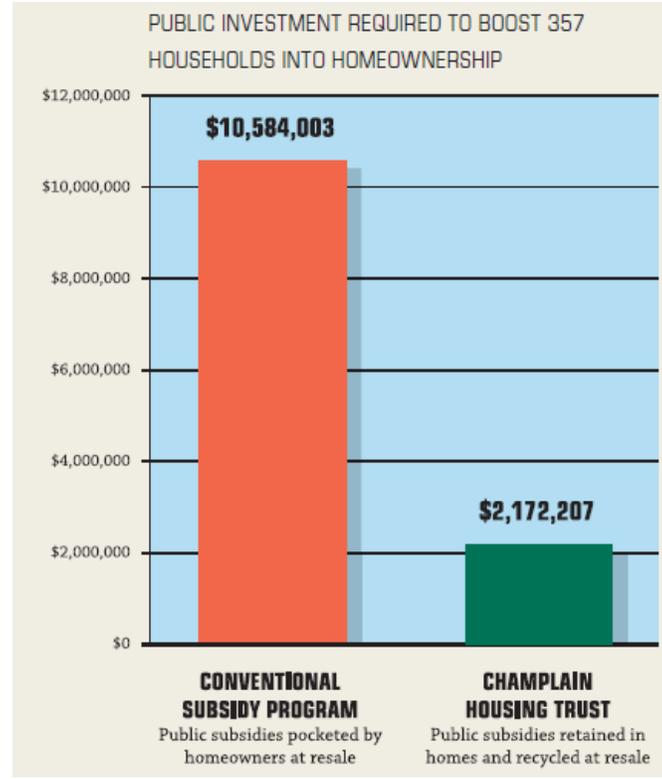
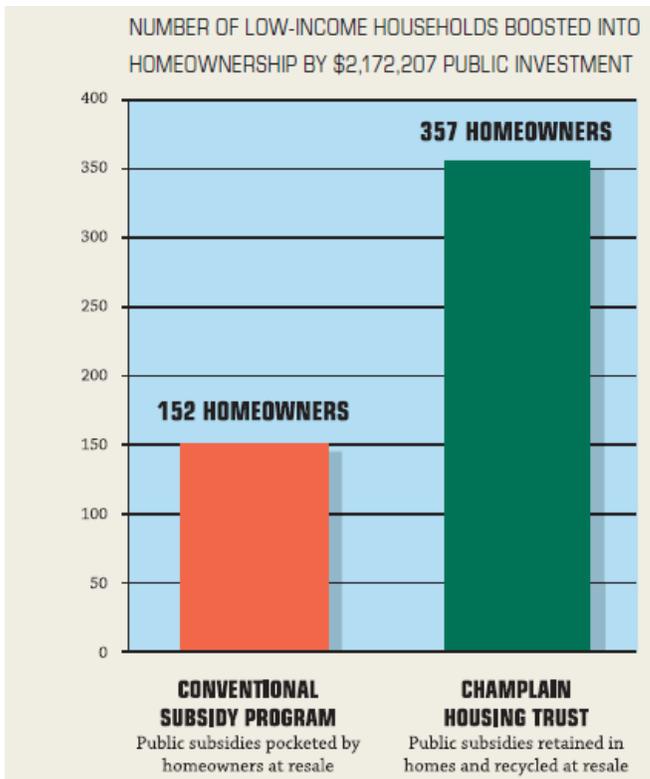
### Coût moyen HT et part de la charge foncière dans les agréments de logements sociaux neufs en 2022



Source : ADRIF © ORF

## Une alternative à la propriété individuelle des sols

« Dans la philosophie CLT, le terrain n'a pas de valeur marchande, et l'accès à un logement abordable et de qualité est un droit fondamental. » (CLTB)



# CHAMPLAIN HOUSING TRUST



JOIN OUR EMAIL LIST DETAILS APPLICATIONS CALENDAR NEWS PORTAL

CHAMPLAIN HOUSING TRUST

HOME GET A HOME PROGRAMS LEARN MORE GET INVOLVED ABOUT US

SELECT APARTMENTS AVAILABLE NOW

Apartments > Available Homes > Apply for a Loan >

## L'OFS

art. 164 loi ALUR

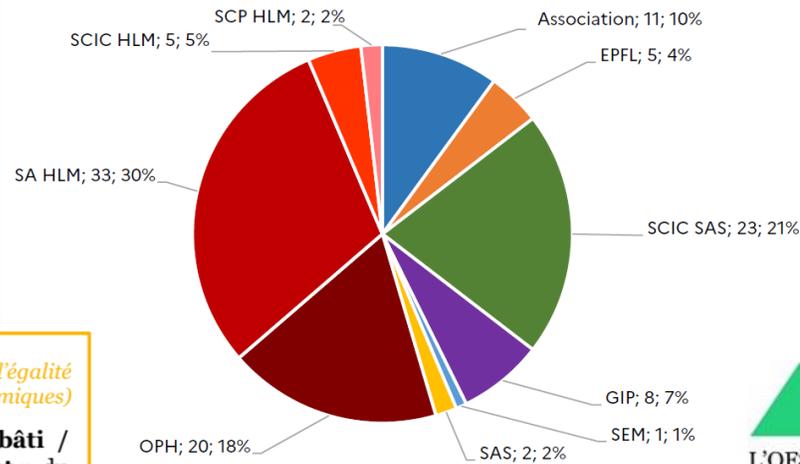
- Défini comme « un organisme **sans but lucratif** agréé par le représentant de l'Etat dans la région » ;
- ...qui « reste **propriétaire** des terrains » ;
- ...« et consent au preneur dans le cadre d'un bail de longue durée, **des droits réels** en vue de la location ou de l'accession à la propriété ».

## Le BRS

(art. 94 loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques)

- La « **dissociation** » **perpétuelle bâti / foncier** à travers un « **rechargement** » du bail à chaque mutation ;
- Un contrat prévoyant différentes dispositions (bénéficiaires, prix...) ;
- Une formule de prix permettant de maintenir le caractère abordable des logements sans investissement public supplémentaire.

OFS agréés par type de statut, total 10 (1/12/2022)



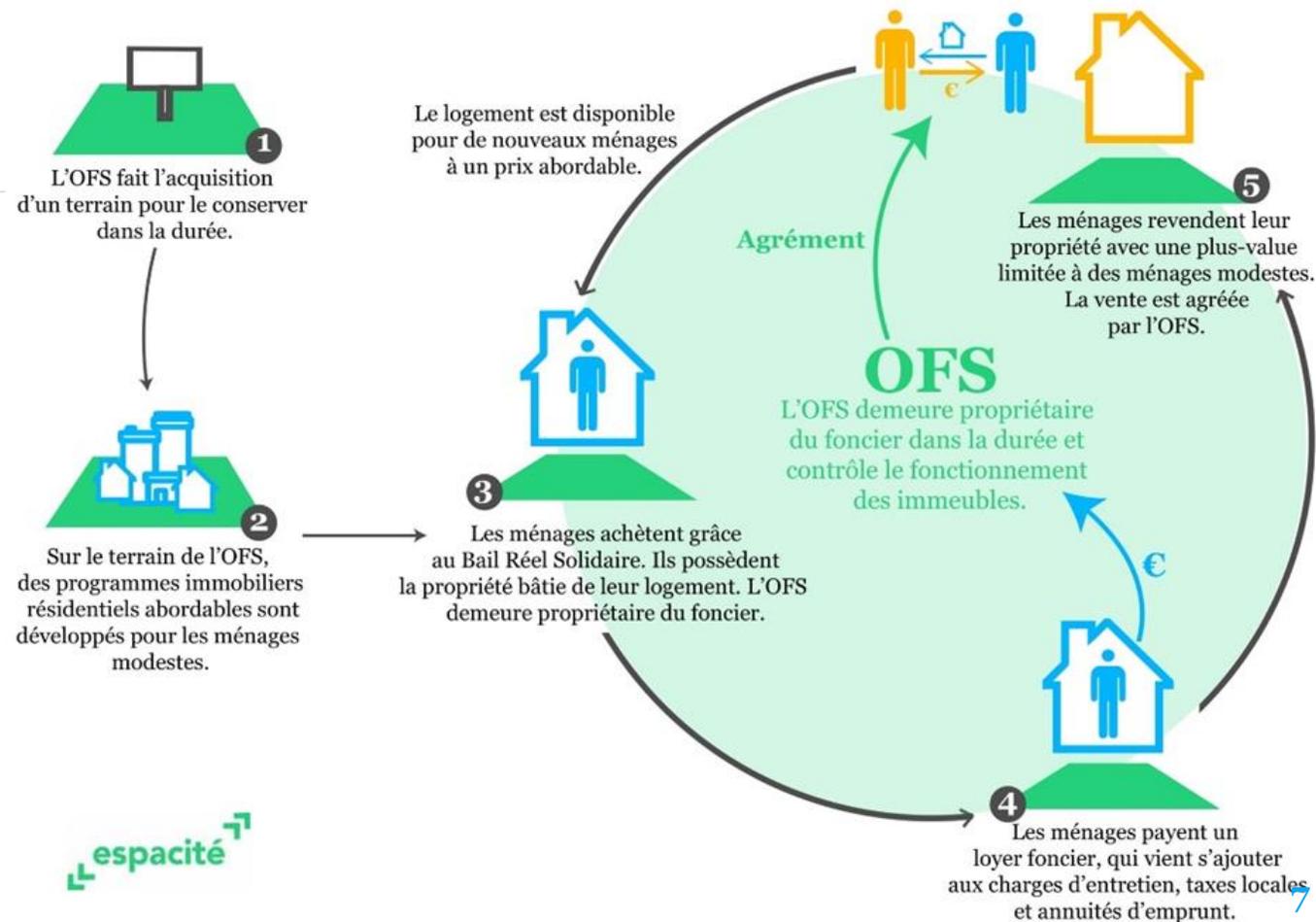
Données DGALN/Bilan annuels des OFS - 2021

**Un Organisme de Foncier Solidaire est l'organisme porteur du foncier dans la très longue durée**, impliquant la conservation des terrains dans une logique anti-spéculative et une gestion « locative » de ces biens (redevance) ;

**Le ménage est propriétaire des droits réels afférents au logement et « locataire » du foncier** : il achète sa résidence principale par l'acquisition de « droits réels » sur les murs, détachés du terrain, à un prix inférieur à un logement en pleine propriété, et paye un loyer foncier à l'OFS. Les droits réels sont cessibles et transmissibles ;

**Les logements sont durablement maîtrisés** : prix, profils, usage, entretien...

- **Modèle de démembrement**
- **Profil des OFS**
- **Place du modèle français du livret A**



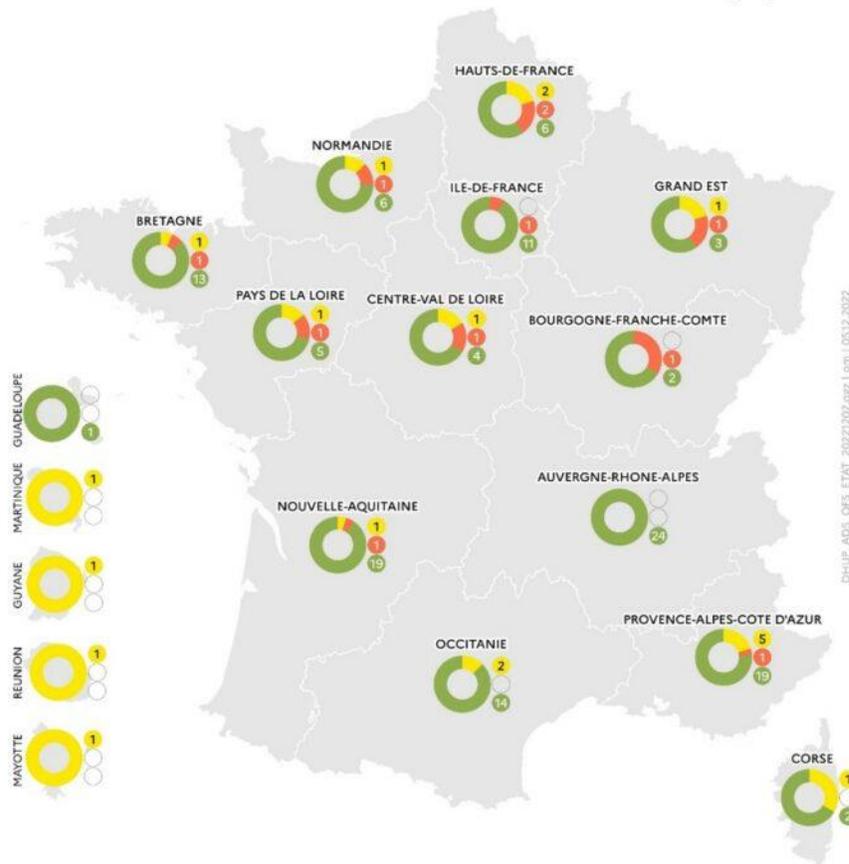


## Un outil ouvert dans son application :

- **Situations de dynamiques immobilières différenciées :** marchés tendus / quartiers dépréciés ;
- **Acteurs à l'initiative de la création de l'OFS :** collectivités locales, organismes HLM, EPF...;
- **« Filière » de production du foncier** (publique / privée, opération d'aménagement/diffus) ;
- **Mobilisation d'aides publiques locales, ou non ;**
- **Caractère neuf ou ancien des logements, avec ou sans** réhabilitation, en bloc ou en diffus...

## Développement actuel vs. projections 2019

### Organismes de foncier solidaire (OFS) agrés et en projet par région Situation au 02/12/2022



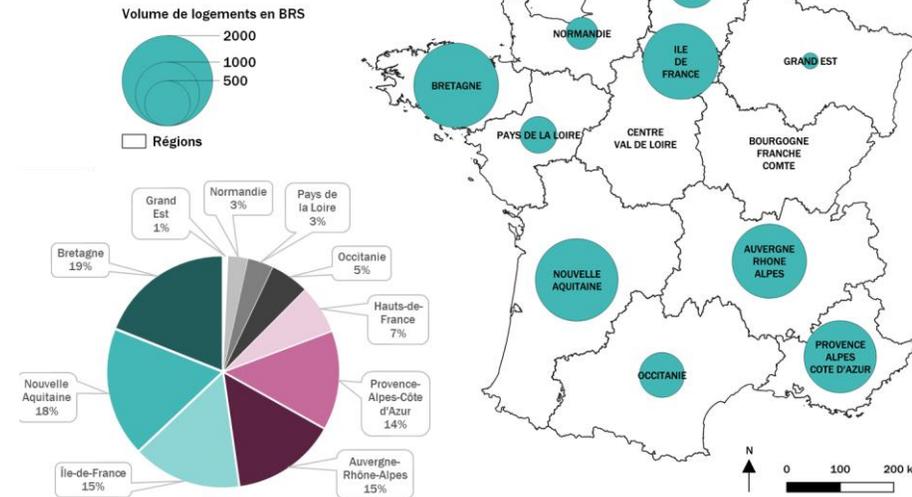
### État du parc de logements en bail réel solidaire au 31 décembre 2021

Sont comptabilisés dans le parc de logements en BRS, les logements livrés et faisant l'objet d'un contrat de BRS. Au 31 décembre 2021, le parc de logements sous BRS est constitué de 338 unités réparties comme suit :

Région	Nombre de BRS livrés au 31/12/2021	Nombre d'OFS concernés
Auvergne-Rhône-Alpes	10	2
Bourgogne-Franche-Comté	0	0
Bretagne	44	1
Centre-Val de Loire	0	0
Corse	0	0
Grand Est	0	0
Hauts-de-France	15	1
Île-de-France	21	1
Normandie	9	1
Nouvelle-Aquitaine	220	5
Occitanie	19	1
Pays de la Loire	0	0
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0	0
Guadeloupe	0	0
Guyane	Sans objet	Sans objet
Martinique	Sans objet	Sans objet
Mayotte	Sans objet	Sans objet
Réunion	Sans objet	Sans objet
<b>Total</b>	<b>338</b>	<b>12</b>

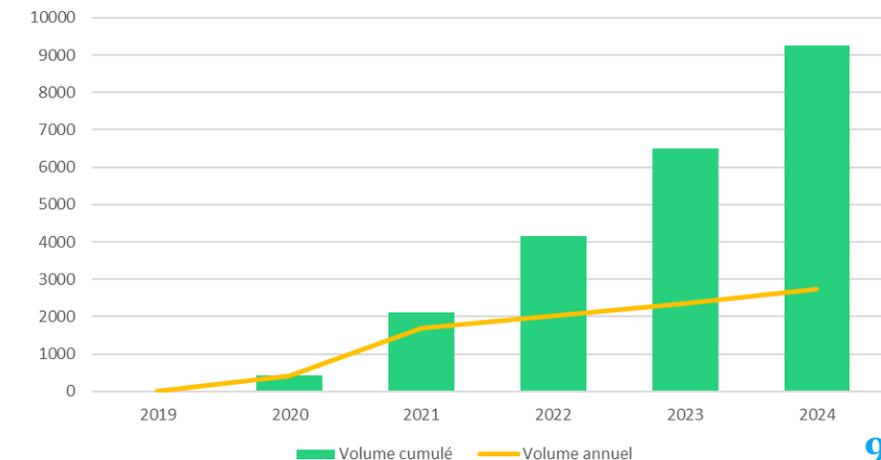
Etat des lieux 2019 : à horizon 2024 au niveau national : plus de 9200 logements livrés en BRS par les 19 OFS agréés (hors OFS agréés fin 2019 et OFS en réflexion).

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



Sources : enquête auprès des OFS agréés, Fédération des Coopératives HLM, Directions Régionales de l'Aménagement et du Logement, Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales

### Volume de logements livrés en BRS



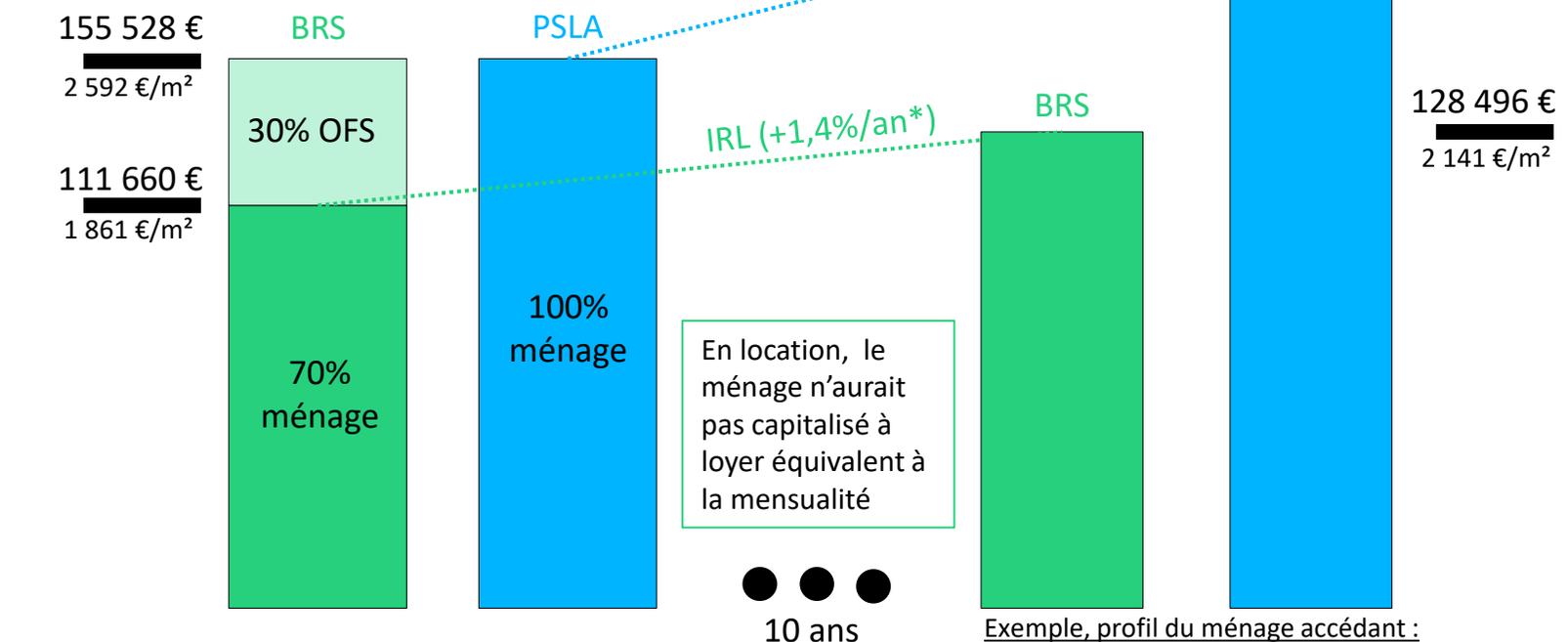
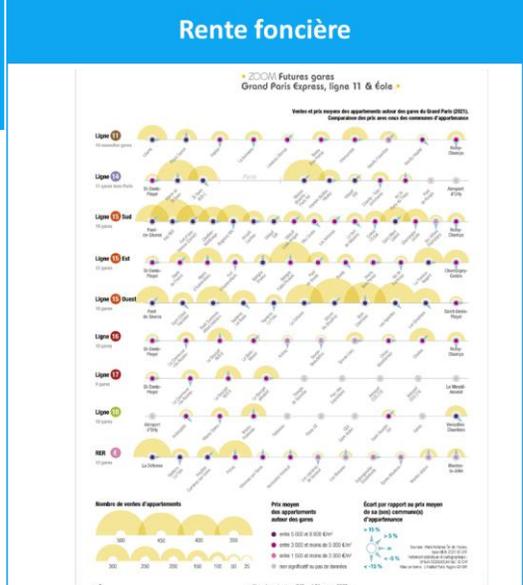
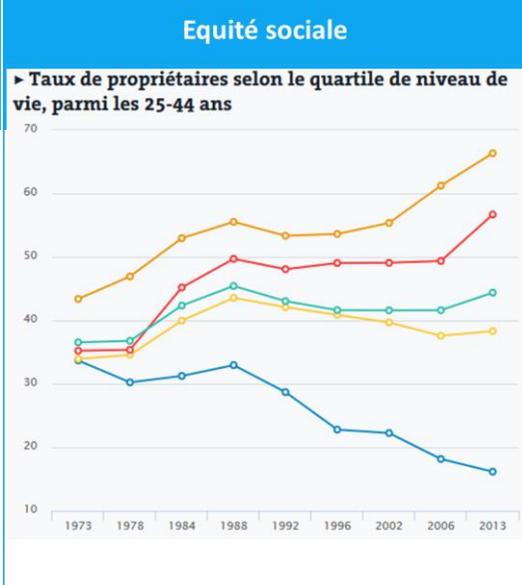
Etat des agréments OFS par région  
 ● Projet [20]  
 ● En cours d'instruction [11]  
 ● Agréé [129]

Certains OFS peuvent être agréés dans plusieurs régions

Source : DGALN/DHUP/AD5  
 Cartographie : DGALN/ICAPP/NUM

# Apport et limites du modèle OFS-BRS

# Une ambition anti-spéculative.



	BRS	PSLA
Mensualité (PTZ, prêt, redevance)	678 €	818 €
Revenus annuels minimum pour un taux d'effort à 1/3	24 408 €	29 448 €
Part des ménages de 3 personnes ciblées	25%	15%

← -17%

**A 10 ans :**

Capital disponible à la revente	66 422 €	122 558 €
---------------------------------	----------	-----------

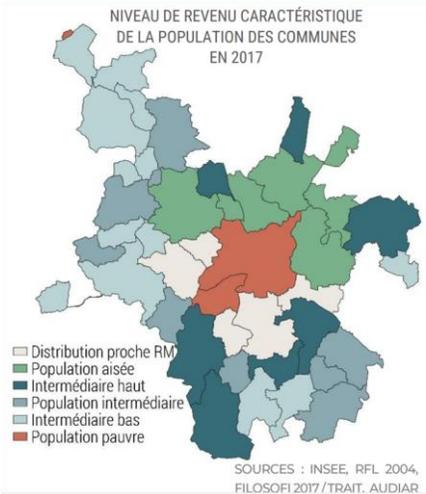
→ Le 1<sup>er</sup> ménage acquéreur, qui ne pouvait initialement pas accéder à un logement en PSLA et dont les revenus ont augmenté de 2,6%/an\* (de 27k à 35k € en 10 ans), peut accéder grâce à ce capital à un logement de 240 000 € (T4 de 75 m<sup>2</sup> en BRS à 160000 €, T3 de 60 m<sup>2</sup> à 4 000 €/m<sup>2</sup>)

Mensualité pour le 2 <sup>ème</sup> ménage acquéreur	793 €	1 078 €
Revenus annuels minimum pour un taux d'effort à 1/3	28 548 €	38 808 €
Part des ménages de 3 personnes ciblées	30%	15%

← -26%

\*augmentation moyenne constatée en France entre 2000 et 2015

Augmentation de la cible de ménages captés



# Sortir le foncier des logiques de marché.

	Ville-centre	Communes du pôle urbain	Communes périurbaines	Communes plus rurales
CA de Lens-Liévin (Lens)	80	76	70	90
CA de Lens-Liévin (Liévin)	83	71	70	90
CA de Maubeuge Val de Sambre	95	88	83	91
CA du Saint-Quentinois	95	82	88	97
CA du Calaisis	81	67	69	86
CA de la Région de Compiègne et de la Basse Autonne	55	58	57	77

Nombre de m<sup>2</sup> acquérable par un ménage dont le revenu est d'1,5 SMIC (soit 21 942 €/an)

	Ville-centre	Communes du pôle urbain	Communes périurbaines	Communes plus rurales
	59	67	70	
	61	63	70	
	67	76	83	
	67	72	88	
	60	60	69	
	45	53	57	

Nombre de m<sup>2</sup> acquérable par un ménage dont le revenu est d'1,5 SMIC (prise en compte des coûts de travaux)

## Hypothèses de coûts des travaux basse :

- Ville-centre : 500 €/m<sup>2</sup>
- Pôle urbain : 200 €/m<sup>2</sup>

ACCUEIL > CLUB SANTÉ SOCIAL > ACTUALITÉ SANTÉ SOCIAL > TOUTE L'ACTU SANTÉ SOCIAL > ACTU EXPERT SANTÉ SOCIAL > Le foncier solidaire dope l'accession à la propriété

LOGEMENT

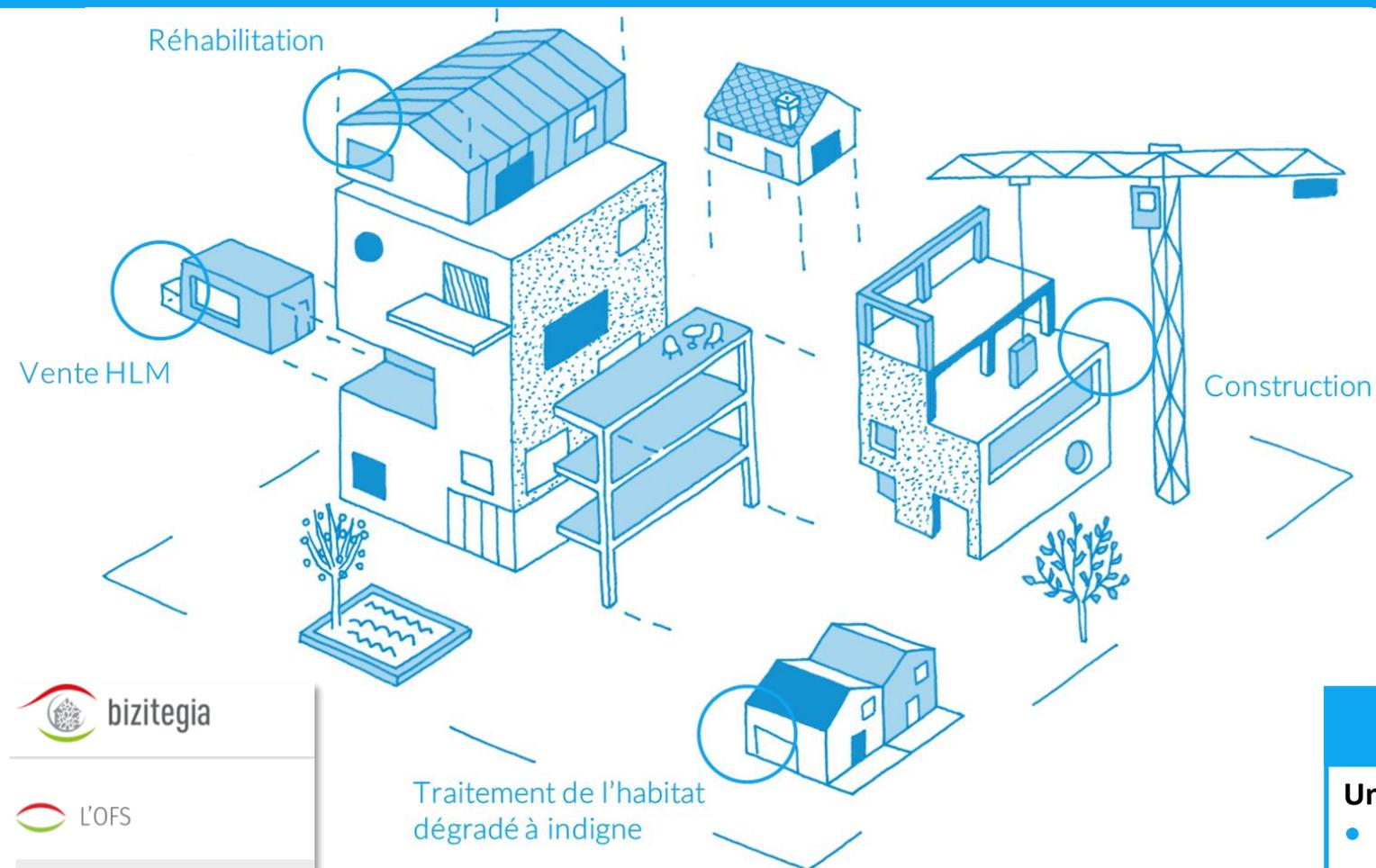
## Le foncier solidaire dope l'accession à la propriété

Publié le 07/06/2019 • Par Nathalie Da Cruz • dans : Actu expert santé social, France, Innovations et Territoires



Avec les organismes de foncier solidaire (OFS), l'acquéreur achète les murs du logement, mais pas le sol. Ce qui fait baisser les prix de 30 % par rapport au marché. Les OFS développent l'accession sociale à la propriété, c'est-à-dire l'achat d'un logement à un prix abordable pour des ménages aux revenus modestes ou moyens. Les acquéreurs s'acquittent d'un

loyer mensuel pour le foncier, d'environ un euro par mètre carré. Et signent un bail réel solidaire.



## Une ambition anti-spéculative

### Un certain droit de propriété

- Encadrement des valeurs immobilières
- Possibilité d'interdire la location
- Obligation d'entretien du logement
- Travaux soumis à validation

### Une certaine appréciation des valeurs immobilières et « foncières »

- Question de la création de valeur
- Ligne de partage entre OFS et ménage
- Valeur du sol



RÉGLEMENTATION Marchés publics Marchés privés Droit de l'urbanisme Droit de l'environnement **Droit de la construction** Veille

OFS \ HLM \ FRANCE

### Le bail réel solidaire sur le parc ancien, une alternative partielle à la vente à l'unité

Pour lire l'intégralité de cet article, abonnez-vous au Moniteur - édition Abonné

HLM -

En s'emparant du dispositif pour leur patrimoine existant, les organismes HLM font preuve de résilience et d'ingéniosité.

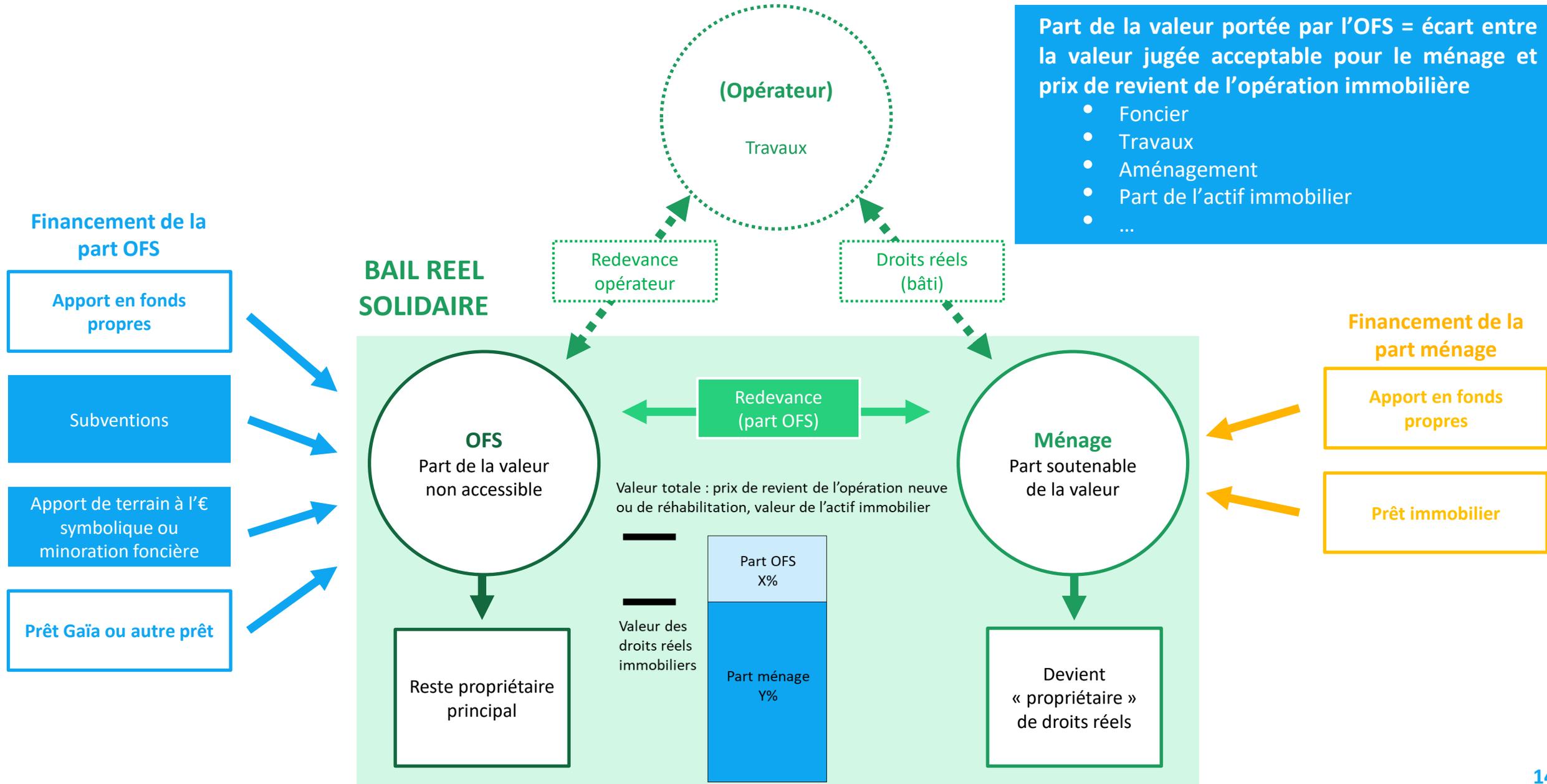
IMMOBILIER Logement Tertiaire

LOIRE-ATLANTIQUE \ OFS \ ENTRETIEN-RÉHABILITATION

### L'OFS, bouée de sauvetage des copropriétés fragiles

Une étude confirme la pertinence du portage de foncier pour rénover l'habitat collectif dégradé.

# Une logique de partage de la valeur.



# Une grande souplesse économique (couple redevance/prix).

## Quels positionnements sur les marchés du logement ?



### Plafond de prix de vente

#### OFS Rennes Métropole

2 055 € TTC/m² SHab, stationnement inclus  
(2 000 € TTC/m² SHab en secteur ANRU)

#### OFS Métropole Lilloise

Plafonds de prix de vente fixés par la collectivité en fonction des capacités des ménages cibles (redevance incluse) : pour rappel prix entre 2100 et 2200€ TTC m² hors stationnement

#### La Foncière Haute-Savoie

2 500 € TTC/m² SHab, stationnement inclus



### Revenu des ménages

#### Bizitegia

Cible des ménages appartenant aux déciles les plus bas (Exemple en secteur détendu : 17 000 € de revenus imposables pour un ménage de 2 personnes)



### Statut d'occupation

#### Logeo Seine Estuaire

Locataires en place ou locataire du patrimoine de LSE sous plafonds PSLA (OFS dédié principalement à la vente HLM et mobilisation ponctuelle sur la construction neuve)

## Quel niveau de redevance foncière ?



### Montant fixé ou plafonné

#### OFS Rennes Métropole

Montant fixé : 0,15€/m² Shab

#### La Foncière Haute-Savoie

Plafond envisagé : 1,5€/m² Shab

#### Bizitegia

Plafond en secteur tendu : 1,5 € / m² SU  
Plafond dans l'ancien en secteur détendu : 1€ / m² SU



### Montant moyen et au cas par cas

#### OFS Métropole Lilloise

En moyenne : 1 €/m² Shab

#### Logeo Seine Estuaire

En moyenne et au cas par cas : 0,5€/m²/mois

#### Coopérative Foncière Francilienne

Au cas par cas : entre 1,5 et 3,5€/m²/mois (peut aller au-delà selon les territoires, notamment Paris)

## Comment la charge foncière est-elle financée ?

	Participation des opérateurs	Participation des collectivités	Mobilisation de l'emprunt	Affectation des fonds de l'OFS	Produit de la vente différé
<b>Coop Foncière Francilienne</b>	Une acquisition par l'opérateur de parts sociales de l'OFS à hauteur de 2000€/logement		Prêt Gaia pour le reste du financement	1,50% de fonds propres par terrain acheté	
<b>OFS Rennes Métropole</b>	Droit d'appui de l'opérateur = 100€/m² Sha	Subvention pour surcharge foncière de Rennes Métropole (montants des cessions foncières encadrés dans le PLH)			
<b>Bizitegia</b>				Mobilisation de fonds issus du PPI de l'EPFL (amortissement de la charge foncière sur 60 ans maximum)	
<b>OFS Métropole Lilloise</b>			Prêt Gaia seulement si la production de logements en OFS/BRS ne découle pas d'une obligation réglementaire		
<b>Logeo Seine Estuaire</b>					Une partie du produit de la vente HLM est différée par l'intermédiaire de la redevance
<b>La Foncière Haute-Savoie</b>		25% de la charge foncière supportée par la collectivité qui fait la demande d'acquisition	Une mobilisation d'emprunts auprès de banques commerciales		

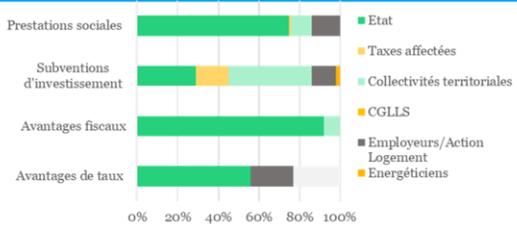
Collectivité

Bailleur

EPF

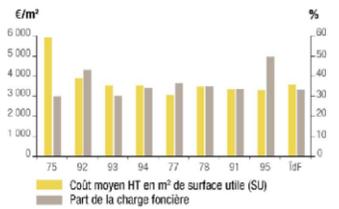
Autre

Source : réseau national des OFS, 2019

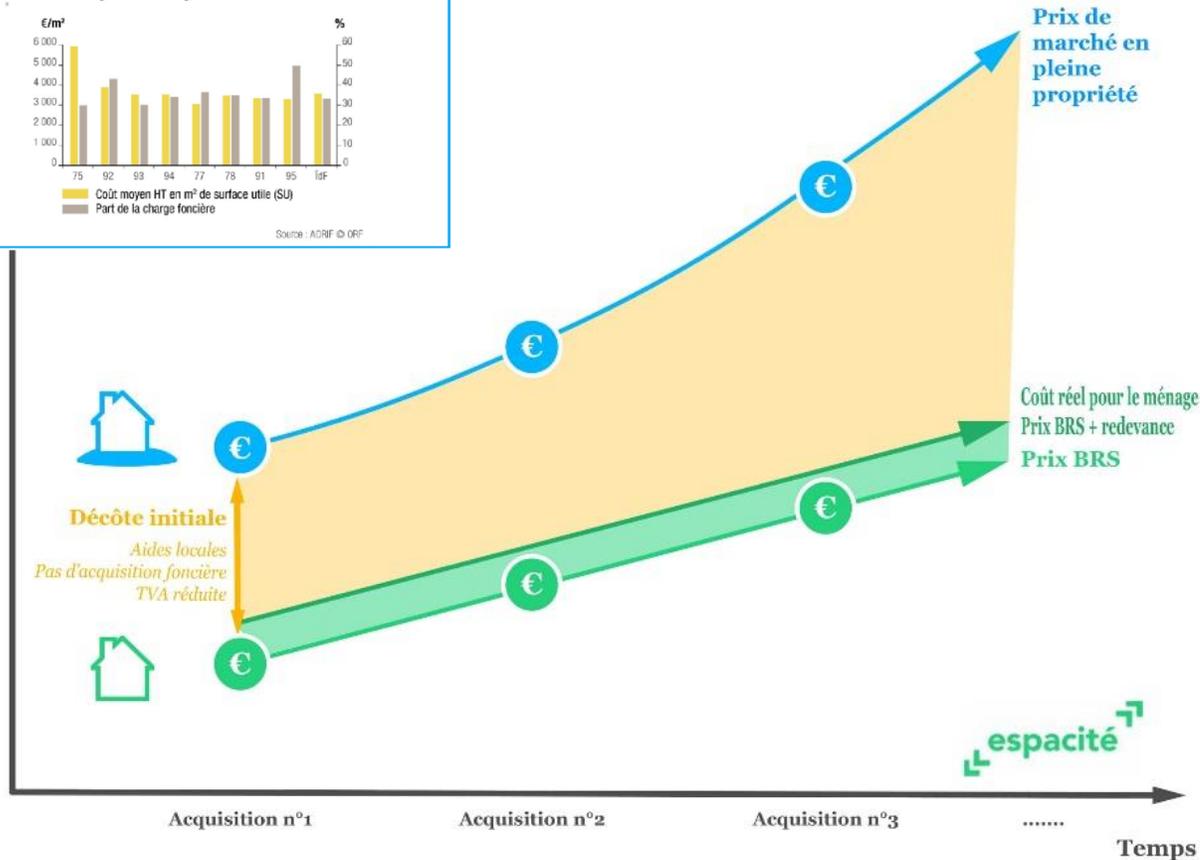


Sources : Comptes du logement 2018, Fondation Abbé Pierre.

Coût moyen HT et part de la charge foncière dans les agréments de logements sociaux neufs en 2022



Source : ADRIF © DRF



## Un « amortissement » de la valeur foncière sur la longue durée / modèle « livret A » :

- L'OFS achète un terrain, à un prix plus ou moins minoré, et le finance dans par un **prêt à long terme** (notamment par un prêt Gaia\* de la Banque des Territoires) **et/ou fonds propres** qui lui permet de lisser dans la grande durée son coût ;
- Pour assumer ce prêt (mensualités) mais aussi ses frais de fonctionnement l'OFS sollicite une redevance, un « **loyer foncier** » auprès du ménage.

## Le choix stratégique de l'affectation de « l'effet de levier » du lissage dans la très longue durée du coût du foncier (ou de la valeur prise par l'OFS), au bénéfice :

- **Du ménage** = Solvabilisation de la demande, diminution de son effort financier ;
- **Des pouvoirs publics** = Moindre financement ou effort financier (décote foncière);
- **Du propriétaire foncier** = Acquisition à un niveau plus élevé.

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

## Décryptage

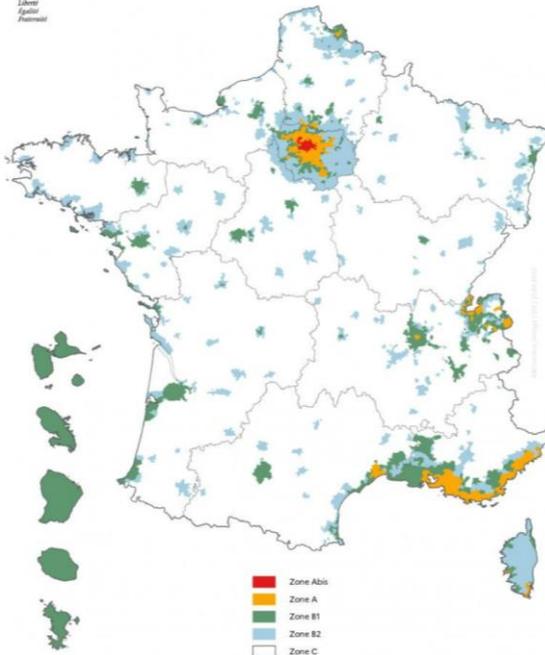
### Foncier solidaire

### Trois ans, l'âge des questions

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



Zonage ABC



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>

Le tableau ci-dessous présente les niveaux de redevance constatés selon la zone de tension.

	Abis	A	B1	B2	C
Nombre de logements	11	19	279	12	7
Redevance min. par m <sup>2</sup>	2,46 €	0,91 €	0,15 €	0,88 €	0,50 €
Redevance médiane par m <sup>2</sup>	2,52 €	1,00 €	1,37 €	0,88 €	1,00 €
Redevance max. par m <sup>2</sup>	2,72 €	1,38 €	2,26 €	1,15 €	1,00 €

## Simulations théoriques pour un logement T3 de 68 m<sup>2</sup> dans le neuf



	Coût du foncier	Ecart de prix d'achat avec le BRS		Ecart de mensualités avec le BRS		Ecart en termes de revenu annuel minimum		
	Charge foncière moyenne (en m <sup>2</sup> /SHAB)	Libre	PSLA	Libre	PSLA	Libre	PSLA	BRS (décile de revenus)
Grand Chambéry	477 €	+80%	+36%	+55%	+17%	+55%	+17%	25 554 € (3 <sup>ème</sup> décile)
CA du Bassin de Bourg-En-Bresse	423 €	+65%	+30%	+43%	+12%	+43%	+12%	24 014 € (2 <sup>ème</sup> décile)
CA Valence Romans Agglo	443 €	+86%	+38%	+57%	+17%	+57%	+17%	21 729 € (3 <sup>ème</sup> décile)
Clermont Auvergne Métropole	338 €	+74%	+26%	+55%	+12%	+55%	+12%	25 643 € (3 <sup>ème</sup> décile)
Métropole de Lyon	877 €	+146%	+73%	+89%	+33%	+89%	+33%	24 577 € (3 <sup>ème</sup> décile)
Grenoble-Alpes Métropole	868 €	+103%	+68%	+58%	+31%	+58%	+31%	25 093 € (3 <sup>ème</sup> décile)

### Plafonds de prix et de revenus au 1<sup>er</sup> janvier 2023

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond prix HT	5 502	4 168	3 338	2 914	2 548

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	35 515	26 921
2	49 720	35 899
3	56 825	41 525
4	64 638	46 014
5 et +	73 732	50 489

	Abis	A	B1	B2	C
Nombre de logements	11	19	279	12	7
Prix min par m <sup>2</sup> SHAB (TTC)	3 000 €	2 110 €	1 067 €	1 590 €	1 451 €
Prix médian par m <sup>2</sup> SHAB (TTC)	3 000 €	2 110 €	1 986 €	1 789 €	1 827 €
Prix max par m <sup>2</sup> SHAB (TTC)	3 724 €	2 787 €	3 353 €	2 001 €	1 949 €
Plafond prix par m <sup>2</sup> SU (HT)	5 096 €	3 861 €	3 092 €	2 699 €	2 360 €

	Ménages anciennement					Total général
	Du parc social	Du parc loc. privé	Hébergés	Propriétaires	N. R	
<b>Total général</b>	<b>112</b>	<b>161</b>	<b>34</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>328</b>

	Nombre de personnes dans le ménage					
	1	2	3	4	5	N. R
Nombre de logements	38	29	23	10	4	8
RFR – min.	8 664	2 771	9 811	12 920	29 346	
RFR - premier quartile	15 551	17 595	19 563	24 229	32 407	
RFR - médiane	18 186	20 889	23 340	29 469	36 426	
RFR - troisième quartile	20 189	24 073	31 781	36 464	41 943	
RFR – max.	25 249*	37 617*	44 189*	47 851*	49 498*	

Plafond de ressources zone A	33 400	46 759	53 440	60 788	69 340	
Plafond de ressources zone B et C	25 318	33 761	39 052	43 273	47 482	

\* tous les revenus fiscaux de références maximaux observés concernent des ménages situés en zone A et Abis.

# Quelle place du modèle OFS-BRS dans une culture de la sobriété foncière ?

## Satisfaction des besoins les plus essentiels (=droit au logement) ?

- Une filière d'accès à la propriété (et à certains territoires) pour des ménages qui ne pourraient le faire aux conditions du marché ;
- Gain de mensualité d'environ 15/20% à conditions égales (PSLA) ;
- Des programmes principalement réservés aux 6, 7, 8<sup>èmes</sup> déciles de la population ;
- Dans certaines situations, un marché secondaire.

## Maitrise de la rente foncière ?

- Spéculation foncière vs spéculation immobilière ;
- La question en creux des autres segments de l'offre.

## Le sol comme bien commun ?

- Valeur économique des sols : amortisseur ≠ neutralisation (Rennes métropole) ;
- Changement de culture dans la temporalité des politiques foncières ;
- Caractère déterminant de la stratégie et de la gouvernance des OFS.

## Avant tout, un instrument et le reflet des politiques publiques

- Un alignement aux valeurs initiales tributaires de la politique locale de l'habitat ;
- Une solution vue comme « miracle » dans une culture d'économies budgétaires (ex. « vente HLM en BRS/fonds propres des bailleurs »).



Logement : un achat hors-sol

RÉCIT

## Logement : un achat hors-sol

Par Sibylle Vincendon, Envoyée spéciale à Rennes Photos Thierry Pasquet. Signatures — 18



**Annexes**

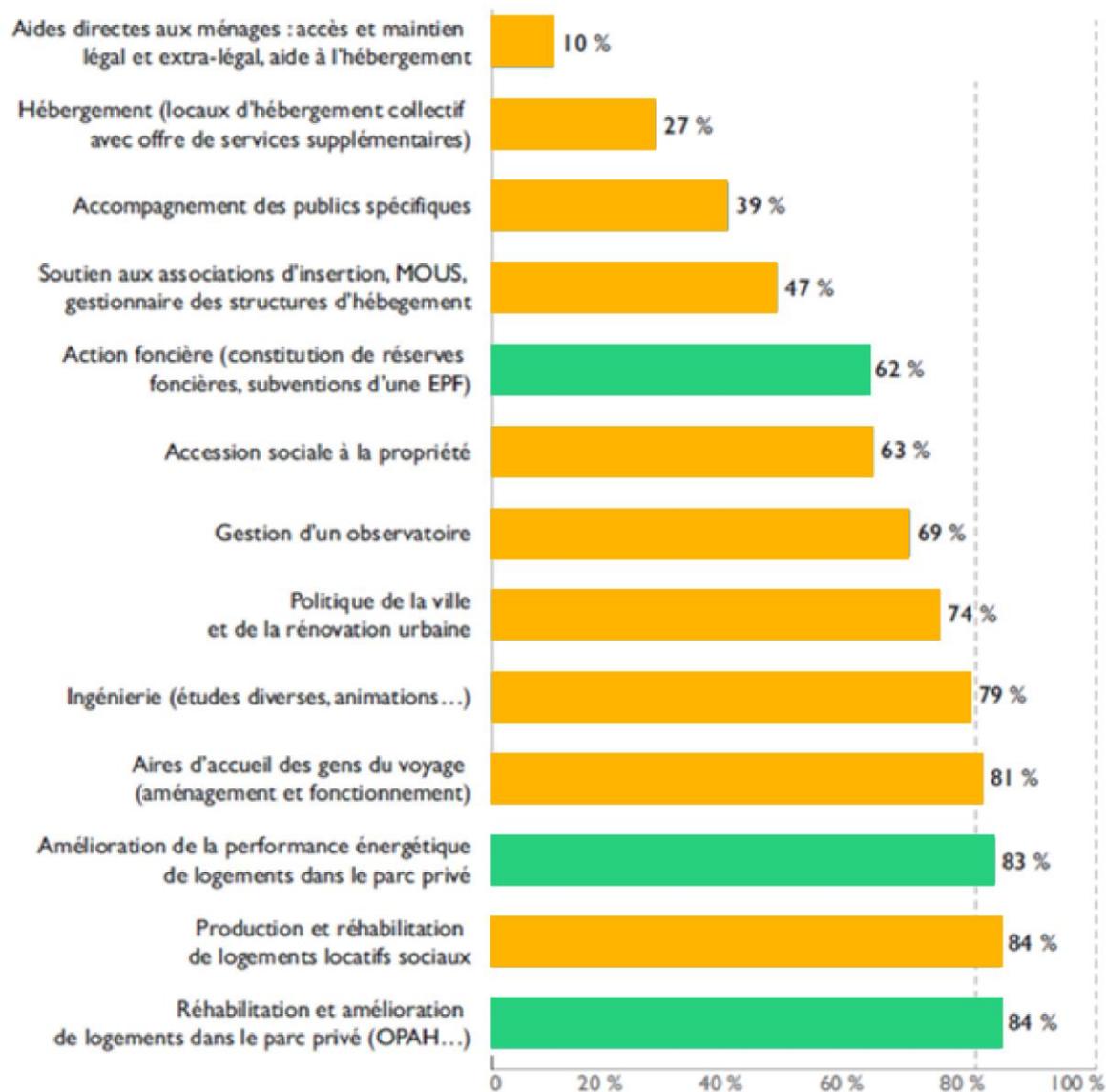
**Contexte.**

Dans une culture de gestion des raretés...

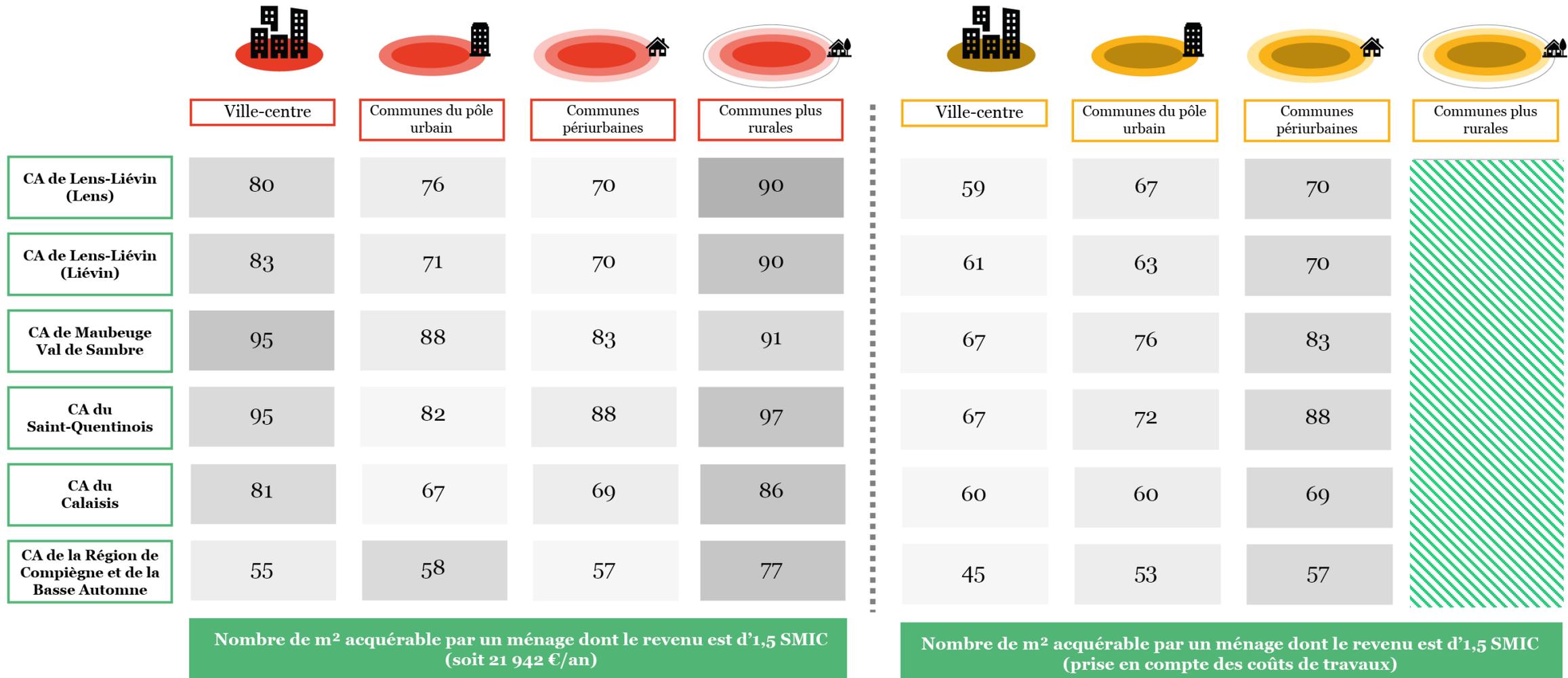
**...conditionner la mobilisation des ressources à la satisfaction des besoins humains les plus essentiels.**



## Quels sont les domaines d'intervention de votre communauté en matière d'habitat ?



# Habiter sans se ruiner ou s'étaler.



## Hypothèses de coûts des travaux basse :

- Ville-centre : 500 €/m<sup>2</sup>
- Pôle urbain : 200 €/m<sup>2</sup>

# Place du logement social : des actifs à valoriser (ex Ile-de-France).

## Une trajectoire :

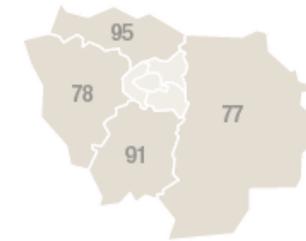
- En 2021, près de **¼** de la production HLM en acquisitions-améliorations ; 50% des « acquisitions-améliorations » de France ;
- Seulement **13%** de la production HLM en extension urbaine\* ;
- Des opérations **7 fois** plus denses que les opérations du secteur privé (96 logements/ha, contre 14 dans le parc non-HLM)\*.
- **20%** des logements réalisés en extension en habitat individuel (50 % de la production non-HLM) ; 50 % de cette production en maisons urbaines denses (20 % en production privée). 50 logements / hectare en HLM, 16 en non-HLM.

## Un potentiel :

- Les OLS franciliens détiennent 3% du foncier de la région ; **12%** des espaces urbains (35 000 ha) ;
- Ils mobilisent leur foncier pour **20%** de leurs opérations en MOD (données OLS 2015).

\*Données Institut Paris région

Les bailleurs sociaux ont faiblement contribué à la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) par l'habitat entre 2011 et 2016



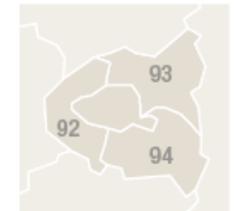
Départements de grande couronne

95 - Val-d'Oise 198 ha

91 - Essonne 337 ha

78 - Yvelines 488 ha

77 - Seine-et-Marne 968 ha



Zoom sur les départements de petite couronne (hors Paris)

92 - Hauts-de-Seine 1 ha

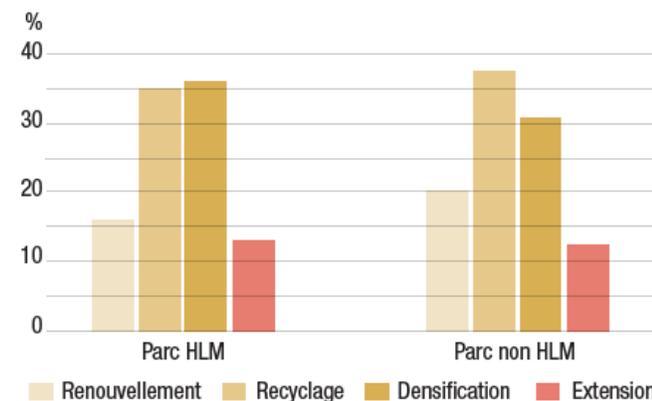
93 - Seine-Saint-Denis 3 ha

94 - Val-de-Marne 29 ha

Part liée aux logements HLM      Part liée aux logements non HLM

Les échelles des graphiques sont adaptées selon que les départements sont en grande couronne ou en petite couronne, afin de faciliter la lecture.

## Modalités de production des logements créés entre 2011 et 2016 (hors NPNRU)



© L'INSTITUT PARIS REGION 2021  
Source : Base MDI (fichiers fonciers et MOS 2017), L'Institut Paris Region

© L'INSTITUT PARIS REGION 2021  
Source : Base MDI (fichiers fonciers et MOS 2017), L'Institut Paris region

# Place du logement social : d'immenses marges de progrès (ex Ile-de-France).

## Des fragilités structurelles :

- **41%** des opérations réalisées sur la période 2001-2018 en grand couronne (+ 8% en 20 ans)\* ;
- Une charge foncière qui représente **36%** du prix de revient des opérations en IDF contre 20% en province ;
- **1/2** de la production HLM en VEFA (45,5%, incluant les AA) ; **Y%** des OLS
- Une mise en concurrence des charges foncières pour près de **1/2** des VEFA, contre 14% en MOD\*\*.

## Le poids des politiques locales de l'habitat :

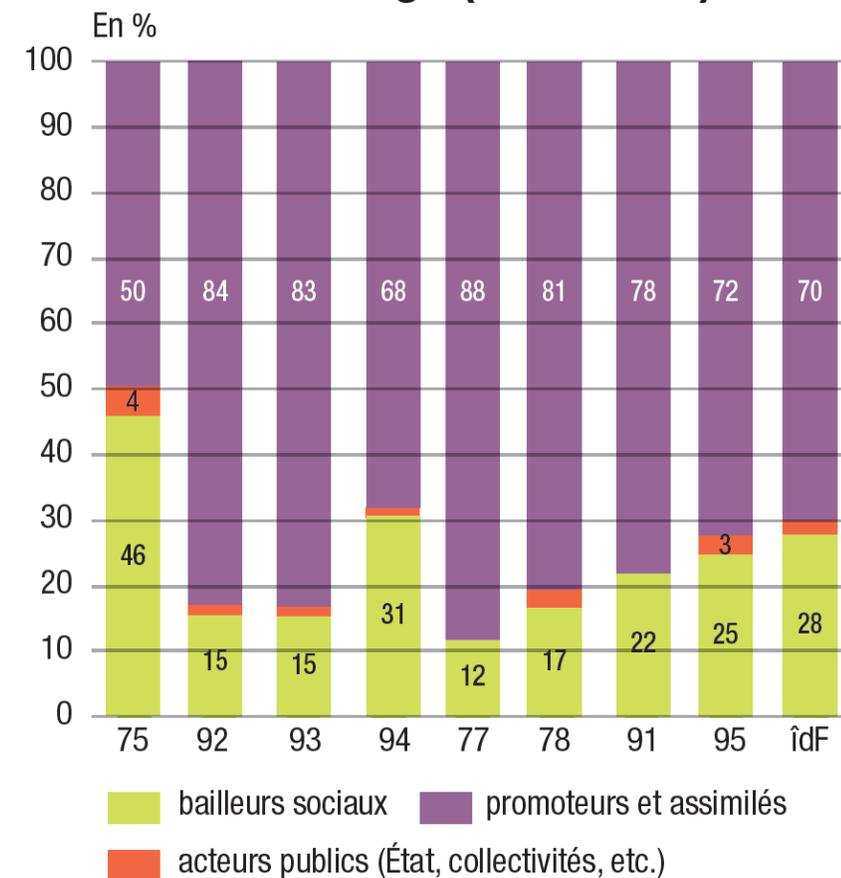
- En 2015, davantage de VEFA en zone d'aménagement qu'en diffus (20% de MOD en ZAC ; plus de 50% en foncier isolé)\*\*;
- Hors Paris (50%), une sous-représentation des OLS dans la transformation d'actifs non résidentiels en logement social (ex 15% dans le 92) ;
- Un rapport logement social/logement intermédiaire de **1/9** en 2016 et de **1/3** en 2021 ; des réalisations 2 fois supérieurs aux objectifs locaux (3 000 à 4 000/an, > 8 000 LLI en 2021).

\*Données Institut Paris région

\*\* Données OLS 2015

### Transformation d'actifs non-résidentiels en logement\*

#### Poids des différents types de maîtres d'ouvrage (2013-2021)



Source des graphiques : SDES, Sitadel open data (extraction à fin août 2022).

## Apports

### Techniques :

- Ouverture du livret A aux marchés de l'accession et « tiers financement »
- Amortisseur des marchés fonciers
- Effet de levier effectif pour favoriser la propriété de ménages (plus) modestes

### Politiques :

- Plus de justice sociale
- Instrument souple adaptable aux politiques locales de l'habitat
- Sanctuarisation et non-captation individuelle des efforts (aides) publics
- Encadrement effectif des mécanismes spéculatifs du marché résidentiel
- Implication des collectivités dans les mécanismes de régulation foncière

### Culturels :

- Changement de regard sur la valeur des sols (et de la valeur immobilière)

## Limites

### Techniques :

- Effet de levier relatif pour les ménages (15/20% par rapport au PSLA) sans politique foncière spécifique
- Effet paradoxal sur les marchés amont de la chaîne du foncier
- Engouement principalement porté par son effet de levier économique et de contournement des besoins les plus essentiels (logement locatif social)
- Absence d'agrément BRS
- Iniquité des reventes (prêt à taux zéro sans travaux, ...) + Baisse des financements PTZ
- Modèle à conforter dans l'ancien

### Politiques :

- Effets paradoxaux dans les territoires aux politiques locales désorganisées
- Schizophrénie de certaines politiques locales
- Contournement des (vrais) débats sur le sens, la cohérence, et les moyens des politiques publiques

### Culturels :

- Appropriation relative des valeurs fondatrices