

# LE BRS, UNE PROPRIÉTÉ ALTERNATIVE



par Cécile Hagmann  
Directrice générale,  
La Coop Foncière

**Se loger dans un habitat de qualité, là où le marché immobilier est particulièrement tendu et pour un prix sensiblement moins élevé, c'est l'équation que peut résoudre le bail réel solidaire. Comment ? Grâce à un démembrement de propriété vertueux et pérenne.**

Il faut en finir avec la spéculation sur le foncier et sur les logements ! C'est une accroche un peu militante mais derrière la formule se niche certainement une évidence absolue. Nous ne répondrons pas correctement aux besoins en logement des Français sans rompre avec les dynamiques historiquement à l'œuvre qui ont conduit, d'une part, à une forte concentration de la propriété des logements (50% du parc locatif hors logement social, est détenu par 3,5% des ménages français), d'autre part, à une hausse continue des prix des logements. Nous avons assisté à l'exclusion progressive d'une part importante des Français de l'accès à la propriété voire de l'accès au logement.

Depuis plus d'un siècle, la réponse massive et pérenne à la demande de logements non spéculatifs est celle apportée par le monde HLM avec le parc locatif social. C'est une réponse nécessaire mais non suffisante tant les lois successives ont fait dévier le logement social de son objet : « *loger la France dans toute sa diversité*<sup>1</sup> ».

**Absence de solution massive.** L'accession sociale à la propriété, portée elle-aussi par les organismes HLM depuis plus de cent ans, contribue à la réponse à la demande de parcours résidentiels ascendants. Cependant, elle n'apporte pas de réponse pérenne et a permis une spéculation « de rattrapage » pour les ménages aux revenus moyens disposant d'un capital initial plus faible.

C'est cette absence de solution massive, pérenne et non spéculative pour les ménages aux revenus moyens et désireux d'accéder à la propriété, que le BRS (Bail Réel Solidaire), nouveau venu dans le paysage immobilier, vient combler.

## L'avènement d'une propriété alternative

En 2014 et 2015, le législateur a créé consécutivement les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) et le Bail Réel Solidaire. Les OFS sont des foncières solidaires à but non lucratif créées pour porter des fonciers, y produire des logements et accompagner les ménages. Le BRS, est l'outil mis à disposition des OFS pour garder le contrôle dans le temps long sur la destinée des logements construits sur leurs fonciers. Les deux sont interdépendants.

**Démembrement de propriété.** Concrètement, le BRS est un dispositif de démembrement de propriété qui permet à un OFS de céder ses droits réels immobiliers sur des biens à des ménages qui jouissent de facto des droits les plus étendus sur ce bien (bâti et foncier). L'OFS conserve dans son bilan la valeur du foncier et appelle une redevance aux ménages pour faire face à ses charges financières et ses obligations de sécurisation. C'est ici que se matérialise la fameuse « dissociation foncier-bâti », une dissociation des bilans économiques.

...

<sup>1</sup> Union Sociale pour l'Habitat, Résolution du Congrès HLM de Montpellier, Septembre 2024.

**Encadrement anti-spéculatif.** Le ménage, quant à lui, acquiert les droits sur le bien à un prix décoté de 25 à 50% selon les territoires. Cette décoté tient au fait que la valeur foncière ne pèse pas dans le prix de vente des logements et au bénéfice d'une TVA à 5,5%. Le BRS est dit « rechargeable » car, à chaque cession des droits, le bail repart à sa durée initiale (souvent entre 80 et 99 ans), ce qui permet au dispositif d'être perpétuel.

Les droits de propriétés sont encadrés par le BRS. Les principales limitations posées à la propriété concernent la fixation du prix de revente, les ressources des acquéreurs successifs et l'obligation de résidence principale. Ce n'est donc pas tant le statut de propriété qui est nouveau (les Hospices Civils de Lyon en témoignent) mais le caractère perpétuel du démembrement et l'encadrement anti-spéculatif. L'OFS étant à ce titre la cheville ouvrière à laquelle l'État confie une mission de contrôle et d'accompagnement des ménages.

**Amortissement du foncier.** Contrairement à ce qui peut parfois être dit, l'OFS-BRS ne fait pas disparaître la valeur foncière, il permet d'en répartir le poids différemment et d'installer une mécanique de paiement « à l'usage » via le système de redevance. Plusieurs générations de ménages vont contribuer à l'amortissement du foncier créant une solidarité entre-elles, renforcée par l'encadrement de plus-values.

Les vertus de ce dispositif sont assez claires et les intentions louables, le défi des OFS est aujourd'hui de faire la démonstration qu'ils vont être capables de produire un volume d'offre en cohérence avec l'importance des besoins. L'OFS-BRS saura-t-il franchir les obstacles qui se sont opposés au développement du BRILLO<sup>2</sup> ou du PASS-FONCIER<sup>3</sup> par exemple ?

## Les premiers résultats des OFS

Les OFS sont désormais nombreux à intervenir en France : 143 OFS avaient obtenu leur agrément de l'État en mai 2024<sup>4</sup>, une grande partie restant encore à ce jour inactifs. Les

OFS sont des structures aux gouvernances diversifiées ; la majorité sont des organismes HLM disposant de l'agrément OFS, d'autres sont liés à des collectivités, des établissements publics fonciers, des associations ou encore des structures coopératives.

Le Réseau Foncier Solidaire France, qui réunit les OFS à l'échelle nationale, dévoilera les résultats annuels de son observatoire lors de ses 6<sup>èmes</sup> Journées, les 3 et 4 décembre à Nantes. Lors du dernier rendu en décembre 2023, les OFS affichaient une programmation de 15 000 logements dont près de 2 000 livrés, les autres étant pour moitié en cours de commercialisation ou de construction et pour moitié en phase plus amont.

Ces résultats encourageants sont à mettre au crédit des choix faits par les fondateurs de l'OFS : le développement s'appuie sur une pluralité d'opérateurs HLM et de territoires, les opérations s'équilibrent sans apport de subventions locales et les variations des valeurs foncières sont absorbées pour l'essentiel par des redevances différenciées. Cela nous permet tout à la fois de démultiplier nos sources d'approvisionnement, nos territoires d'intervention et nos capacités d'investissement.

## L'exemple de La Coop Foncière Francilienne

Parmi les tous premiers OFS agréés, la Coop Foncière Francilienne est aussi l'un des tous premiers à avoir livré des logements. Le choix d'une structure coopérative repose sur deux intentions essentielles : mettre en place une gouvernance démocratique dans laquelle chaque sociétaire dispose d'une voix indépendamment de sa part au capital et associer l'ensemble des parties intéressées par notre activité : de la collectivité locale aux ménages.

L'identité de La Coop Foncière Francilienne tient également à sa proximité avec le monde HLM qui a inspiré son modèle économique et son modèle de développement. Coopérative et d'inspiration HLM, La Coop Foncière

<sup>2</sup> Bail Réel Immobilier de Longue durée. Dispositif mis en place par l'ordonnance du 20 février 2014 destiné à favoriser l'accès à la propriété de ménages aux revenus intermédiaires.

<sup>3</sup> Le PASS-FONCIER® est un dispositif d'aide à l'acquisition différée du foncier financé par le 1% Logement seul et destiné à favoriser l'accession à la propriété dans le neuf de la première résidence principale. Créé par la convention État/UESL/CDC du 20 décembre 2006, il permet au logement d'être assujéti au taux réduit de TVA de 5,5%.

<sup>4</sup> Source Réseau Foncier Solidaire France [www.fonciersolidaire.fr](http://www.fonciersolidaire.fr)

Francilienne s'ancre dans le secteur de l'économie sociale et solidaire et prend le parti d'un sociétariat porté par l'intérêt général.

**Programmation mixte...** Après sept années d'existence, La Coop Foncière Francilienne a engagé près de 100 opérations. Une centaine de logements sont livrés et 400 en cours de construction. 47% des logements seront produits dans des programmations mixtes incluant accession libre, logements locatifs sociaux ou intermédiaires ou toute autre typologie de logement.

Nos implantations révèlent une géographie avec des effets de concentration, quelques communes portant de gros volumes d'opérations (Gennevilliers, Nanterre, Villiers-sur-Marne, Bagneux, Ivry sur Seine, qui sont toutes sociétaires de l'OFS) et de dispersion, avec une présence sur près de 50 communes avec des contextes territoriaux contrastés.

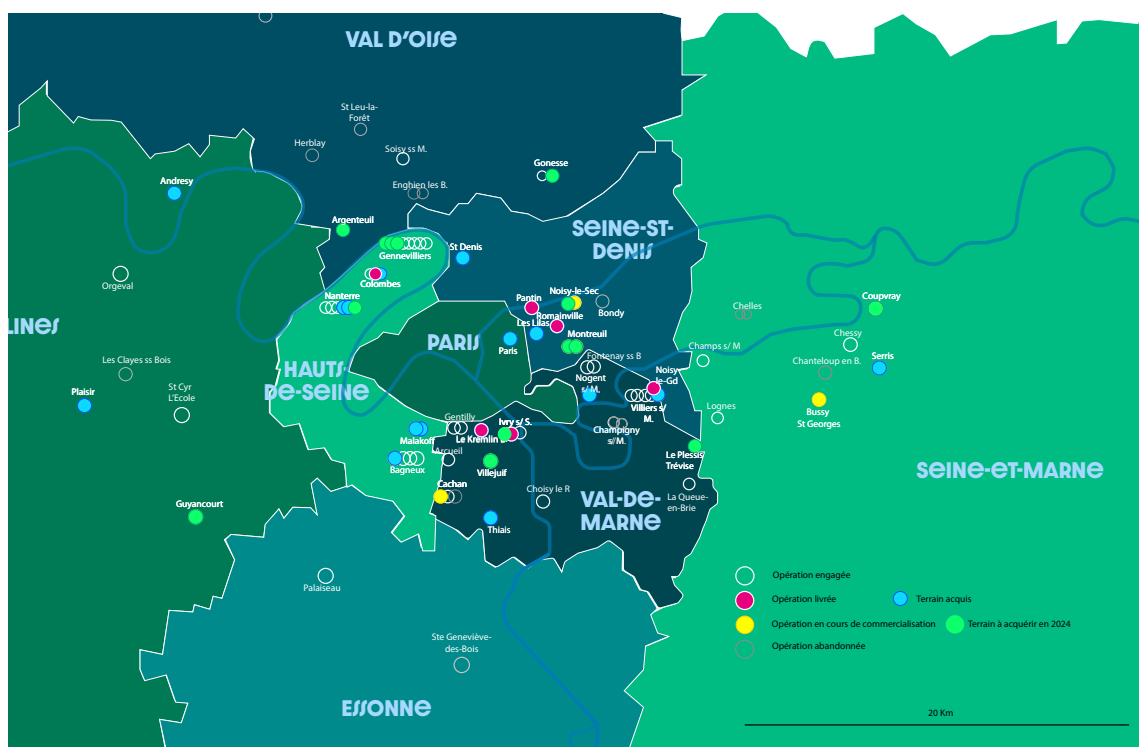
La carte 1 révèle également l'engagement de certains acteurs de l'aménagement dans la production du BRS et notamment l'EpaMarne ou Euro Disney. Moins lisible sur la carte, l'engagement de l'EPFIF est également important et soutient une dizaine de projets.

**...et ajustement des prix.** Au regard de cette diversité de contextes d'intervention, La Coop Foncière est amenée à se positionner sur des fonciers aux valeurs très contrastées dans des cadres opérationnels d'intervention allant de l'intervention en recyclage urbain à l'intervention en extension dans les secteurs aménagés. Cela a des répercussions sur les équilibres économiques des opérations et justifie la diversité des positionnements de prix de nos logements (voir Graphique 1).

Cette répartition de nos prix d'opération traduit notre parti pris principal d'OFS, contrastant avec les modèles plus médiatisés des collectivités locales : assumer que chaque opération ait un couple redevance/prix de vente ajusté en absorbant au maximum la charge foncière dans la redevance.

En amortissant la charge foncière sur le temps long, elle soulage le prix de cession des droits réels et permet d'adresser l'offre à un public plus large. L'OFS-BRS est un outil puissant dans sa capacité, par la simple dissociation des charges (soutenu par la TVA à 5,5%), à proposer une offre abordable y compris hors de politiques d'aménagement ou de maîtrise foncière.

**Carte 1: Projets engagés par La Coop Foncière** (selon les stades d'avancement)



Source : La Coop Foncière

**Pour quels logements et quel public ?** Nos engagements portent à ce stade sur 2 100 logements. Les deux tiers de nos engagements sont en petite couronne (Graphique 2). Les typologies des logements sont majoritairement familiales, les T1 restent accidentels (au sens où ils sont la résultante de programmations contraintes et non du choix de La Coop Foncière Francilienne d'en produire) et le cœur de la production est dédiée aux T3 et T4 (Graphique 3).

Cela pourrait paraître contradictoire avec la sociologie de nos acquéreurs (Graphiques 4 et 5) qui sont majoritairement des petits ménages (64% de ménages de 1 ou 2 personnes) et très largement des « mono acquéreurs » (personne seule ou ménage mono parental notamment).

**Une pièce en plus.** Le BRS redonne accès à la propriété aux jeunes ménages et aux ménages ne disposant que d'un revenu. Le tableau 1 ci-après nous montre que le BRS est aussi l'occasion pour un grand nombre de ménages d'acheter « une pièce en plus », 36% des ménages composés d'1 personne achètent un logement de 3 pièces ou plus et 25% des ménages composés de 2 personnes achètent un T4.

Il est utile ici de rappeler que La Coop Foncière Francilienne interdit strictement la location de ses logements, aussi ces pièces en plus ne

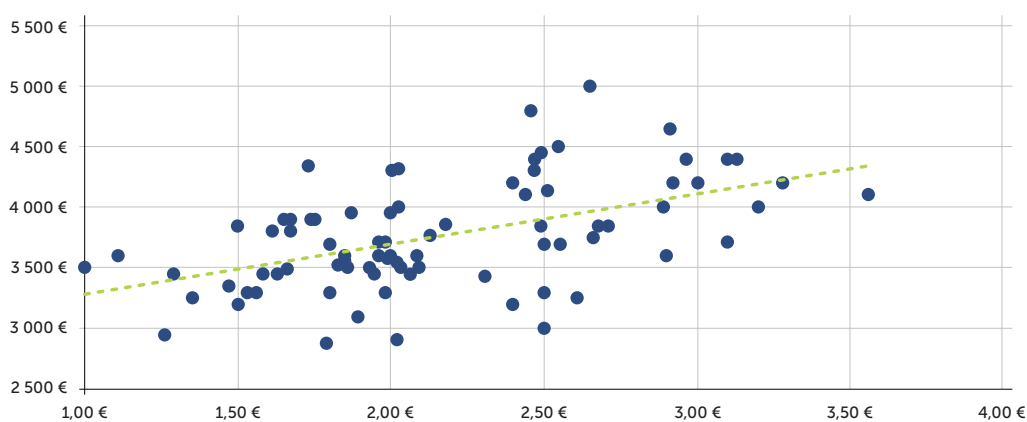
peuvent-elles pas être utilisées à des fins de sous location ou de locations de courte durée. Ils peuvent en revanche accueillir une activité réalisée à domicile dans le cadre prévu par le BRS (assistante maternelle, par exemple).

**Pourquoi acheter en BRS ?** Les travaux menés à la commande de La Coop Foncière Francilienne ou à l'initiative des étudiants ou de chercheurs mettent en avant des stratégies diverses des ménages qui recourent au BRS parfois par défaut (pleine propriété inaccessible), parfois par opportunisme (charges mensuelles plus contenues, rapprochement des aménités), parfois avec enthousiasme, parfois avec inquiétude sur le dispositif, parfois pour son côté sécurisé, parfois pour ses vertus anti-spéculatives...

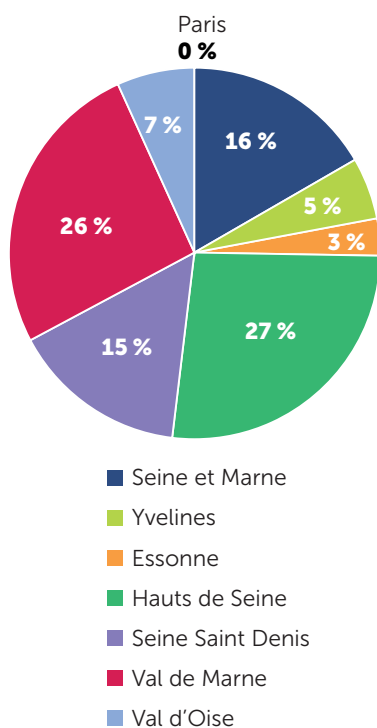
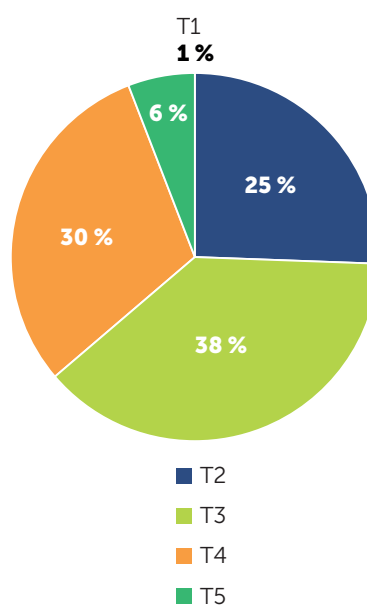
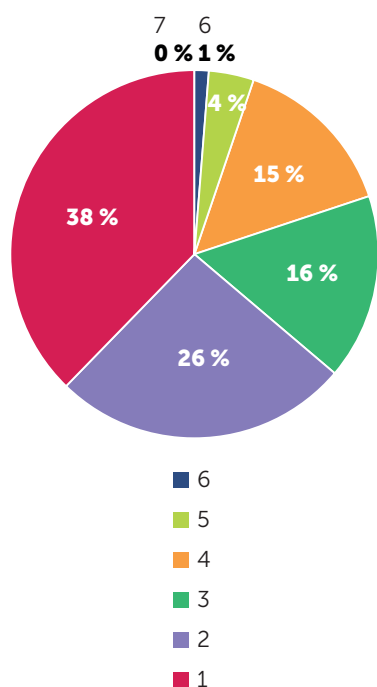
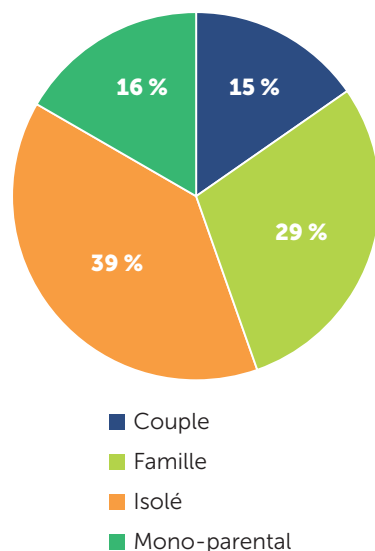
Chaque trajectoire individuelle a ses motivations propres, celle de capitaliser une partie de sa charge logement apparaît en filigrane. Il n'est pas à ce stade possible de dresser un portrait type des acquéreurs mais il apparaît clairement que le BRS leur a redonné un choix : vivre ici plutôt qu'ailleurs, acheter neuf plutôt qu'ancien, avoir plus grand ou plus près du travail, de la famille, des équipements. Cela peut paraître dérisoire à qui n'a jamais été contraint dans sa trajectoire résidentielle mais, en Ile-de-France et pour des publics sous plafonds de ressources, c'est une conquête essentielle.

**Graphique 1 : Répartition des opérations**

(Selon leur niveau de redevance et de prix de vente)



Source : La Coop Foncière

**Graphique 2 : Logements engagés par départements****Graphique 3 : Typologie des logements engagés****Graphique 4 : Composition du ménage****Graphique 5 : Typologie des ménages**

Source : La Coop Foncière

## De la nécessité d'une offre de logement non spéculative

L'OFS-BRS, bien qu'encore récent, s'est inscrit dans le paysage, certains acteurs de l'immobilier ont pu le voir comme une menace car il prend le contre-pied des modèles dominants de l'immobilier. Il bat en brèche la mécanique de compte à rebours et, ce faisant, permet de donner au foncier une valeur qui lui est propre, moins connectée à la valeur de l'immobilier. Il propose aux ménages une nouvelle manière de penser la valeur immobilière.

Plutôt que de projeter un profit différé par une plus-value à la revente, il propose une valeur immédiate : celle de se loger bien, ici et maintenant en capitalisant l'essentiel de la dépense. Il peut autoriser une déconnexion entre les prix du logement et les prix du marché, la nouvelle référence étant les capacités économiques des ménages cibles.

Parés de ces vertus, il n'a pourtant pas vocation à remplacer les autres segments de l'offre de logement. Le BRS n'est pas une baguette magique, les OFS ne sont pas des bonnes fées. Le dispositif est et doit rester un produit socialement ciblé, sécurisé, porté par des foncières sans but lucratif car c'est ce qui soutient sa dimension anti-spéculative.

L'accession libre, le locatif libre, le logement intermédiaire, le logement social ont tous leur place et leur rôle à jouer. Le BRS pourrait bien être le maillon manquant permettant de remettre la chaîne en mouvement.

**Tableau 1 : Nombre de personnes composant le ménage par typologie de logement**

|   | T2   | T3   | T4   | T5    |
|---|------|------|------|-------|
| 1 | 64 % | 30 % | 6 %  |       |
| 2 | 9 %  | 66 % | 25 % |       |
| 3 | 2 %  | 54 % | 44 % | 1 %   |
| 4 | 1 %  | 20 % | 72 % | 7 %   |
| 5 |      | 10 % | 65 % | 25 %  |
| 6 |      |      | 60 % | 40 %  |
| 7 |      |      |      | 100 % |

Source : La Coop Foncière