

## LOGEMENTS EN BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS)

### LA COOP FONCIERE PRESENTE UN POINT D'ETAPE SUR LE DEPLOIEMENT DU DISPOSITIF EN ILE-DE-FRANCE

Christian Chevé, Président et Emmanuelle Cosse, Vice-présidente de La Coop Foncière organisent ce mardi 22 mars une matinée organisée au Dock B,   Pantin, destinée aux maires et décideurs franciliens afin de présenter les premières réalisations de logement Bail Réel Solidaire (BRS), un dispositif qui se concrétise en IDF, avec près de 900 logements engagés et 21 déjà livrés.

A cette occasion, la Coop Foncière présente sa dernière opération livrée, l'opération Lakanal   Pantin, ainsi que les résultats d'une enquête sur les premiers acquéreurs d'IDF et ceux d'une étude sur les potentiels de développement du BRS en IDF.

Le point sur un dispositif qui devient concret en Ile-de-France et qui devrait s'accélérer en 2022.

#### Le Bail Réel Solidaire, une nouvelle idée de la propriété en IDF

**Moins d'1 personne sur 2 est propriétaire en IDF.** Alors que la moyenne nationale s'établit à 57%, **le taux de propriétaires ne dépasse pas 45% dans les 4 départements de c eur d'agglomération**, territoires où s'investit prioritairement La Coop Foncière.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif d'accession sociale à la propriété qui repose sur la dissociation du foncier et du bâti. L'organisme foncier solidaire (OFS) se porte acquéreur du foncier, procède à la construction de logement et cède les droits sur ces logements à des ménages signataires d'un BRS. **Les logements sont cédés environ 35% en dessous des prix du marché**   des ménages [sous plafonds de ressources](#). Les ménages doivent en contrepartie être propriétaires-occupants de leur logement et s'acquitter auprès de l'OFS d'une redevance mensuelle modérée. Ils pourront revendre à tout moment en faisant une plus-value limitée à des ménages aux aussi sous plafond de ressource.

La Coop Foncière a livré ses **21 premiers logements en IDF** : avec un programme de **10 logements au Kremlin Bicêtre**, porté par Expansiel Promotion, livré en novembre 2020 et un programme de **11 logements à Pantin** porté par les Habitations Populaires, livré en mai 2021.

La Coop foncière est le **premier OFS à mettre en œuvre ce mécanisme en IDF** avec près **de 900 logements en BRS engagés et 21 déjà livrés**. Ce dispositif se concrétise en IDF, territoire où il revêt tout son sens face à la difficulté d'accéder à la propriété du fait du poids du foncier dans le coût des logements.

Son déploiement va s'accélérer car il séduit les collectivités qui y voient un moyen **d'attirer** et/ou de maintenir sur place **de jeunes actifs, des familles, ou des personnes en fin de carrière** dans un contexte où leur pouvoir d'achat est plutôt en berne. La Coop Foncière s'est fixée pour objectif **d'en produire 1000 par an**, dans les toutes prochaines années.

### Qui sont premiers propriétaires en BRS ?

Résultats d'une étude menée entre oct et déc 2021 par les étudiants de l'École d'Urbanisme de Paris auprès des 21 premiers propriétaires franciliens

- Près de 50 % des acquéreurs sont des personnes seules (célibataires et divorcées) et près d'un quart des couples avec enfants.
- Primo accédants pour la majorité d'entre eux
- Entre 30 et 50 ans
- Séduits par le BRS d'abord pour une question de prix, de proximité de Paris, et de surface habitable.

### L'Opération Lakanal, 11 logements livrés à ses nouveaux propriétaires à Pantin (93)

Située à proximité du métro Eglise de Pantin (L5° et du Canal de l'Ourcq, au cœur d'un quartier en pleine transformation, l'opération Lakanal est la 2<sup>ème</sup> opération en BRS livrée en IDF, et la 1<sup>ère</sup> en Seine-Saint-Denis.



La résidence Lakanal conjugue construction neuve et réhabilitation et comporte **11 logements avec 8 appartements rénovés et 3 maisons neuves.**

Le Prix de vente moyen est compris entre **3000 et 3700 euros/m<sup>2</sup>** selon les types de logement, soit **40 à 50% en dessous du prix du marché.** Les propriétaires doivent payer en plus une redevance moyenne de **2,5 euros/m<sup>2</sup>** à la Coop Foncière.

Portée par la Coop Foncière avec **Les Habitations Populaires**, l'opération a rapidement trouvé ses acquéreurs, des ménages à la recherche de logements familiaux accessibles compte tenu de leurs revenus. C'est le **premier programme qui sera vendu en BRS en Seine-Saint-Denis.**

## Potentiel de développement d'une offre de BRS en Ile-de-France

La Coop Foncière a lancé une étude **focalisée sur 21 territoires franciliens** sélectionnés pour leur contexte de marché avec des prix moyens dans le neuf quasi-systématiquement supérieurs à 4.500€/m<sup>2</sup>/hab :

- **La Métropole du Grand Paris hors Ville de Paris**, soit 11 EPT
- **10 EPCI de grande couronne** caractérisés par des valeurs de marché globalement élevées :
  - **Yvelines** : CA Versailles Grand Parc, CA Saint-Germain-Boucle-de-Seine, CA de Saint-Quentin en Yvelines
  - **Seine-et-Marne** : CA Paris Vallée de la Marne, CA Marne et Gondoire et CA Val d'Europe
  - **Val d'Oise** : CA Plaine Vallée, la CA Val Parisis
  - **Essonne** : CA Paris Saclay, Cœur d'Essonne

Le BRS a un potentiel de développement partout en IDF dans le cœur d'agglomération **mais ce potentiel varie en fonction des dynamiques de construction et des dynamiques de marchés**. Il faut une efficacité sociale. On peut donc en produire partout mais avec des points de vigilance.

Le potentiel le plus important concerne ainsi les territoires les plus proches de Paris (la petite Couronne) sur lesquels le BRS est particulièrement attractif, présentant un écart de solvabilité de + 35% avec l'accession libre, des prix moyens dans le neuf de plus de 5000 euros/m<sup>2</sup>/hab et un rythme de production d'au moins 2000 nouveaux logements par an.

L'étude permet d'estimer le potentiel global à **plus de 2000 logements/an en BRS** sur l'ensemble de ces 21 territoires d'IDF.

*« Le Bail Réel Solidaire est un formidable outil de développement de l'offre en accession sociale, qui permet l'expérimentation et qui a vocation à changer notre relation au droit de la propriété en privilégiant un droit d'usage accessible financièrement sur un logement, anti spéculatif et incontournable demain dans un parcours résidentiel. Le potentiel en développement de ce dispositif en Ile-de-France est particulièrement important avec une estimation de plus de 2000 logements/an. Nous nous sommes fixés l'objectif ambitieux d'y participer à hauteur de 1000/an, pas loin de 50% des besoins. »* conclut **Christian Chevé, Président de la Coop Foncière**.

### A propos de La Coop Foncière

Créée en 2017 à l'initiative des Coop Hlm d'Ile-de-France, La Coop Foncière est un opérateur francilien majeur de l'accession sociale à la propriété en Bail Réel Solidaire. Par son intervention, elle vise à permettre l'accès à la propriété de ménages modestes en cœur d'agglomération.

La Coop Foncière réunit 52 sociétaires dont 23 organismes Hlm, 5 collectivités locales, des personnalités qualifiées et 21 acquéreurs. Avec 21 logements en BRS livrés, 234 logements commercialisés et un total de près de 900 logements engagés, La Coop Foncière jouit d'une expérience unique en Ile-de-France. Opérateur régional, La Coop Foncière intervient déjà sur les 8 départements franciliens et 30 communes et vise la production de 1 000 logements par an dès 2030.

Organisme de foncier solidaire d'inspiration Hlm, La Coop Foncière promeut un modèle de BRS réellement solidaire, financièrement sobre et socialement efficace. La Coop Foncière acquiert ses fonciers sans recours aux subventions publiques avec l'appui des prêts de long termes proposés par ses partenaires financiers.

Plus d'informations sur : [www.coopfoncierefrancilienne.fr](http://www.coopfoncierefrancilienne.fr)

### CONTACT PRESSE

Christine Singer : 06 03 91 06 13 / [christine@agencethedesk.com](mailto:christine@agencethedesk.com)

Retrouvez-nous sur

