



## Le bail réel solidaire, un outil malléable aux multiples possibilités

Le bail réel solidaire n'en finit pas de séduire les zones denses et tendues de la région Capitale. Une matinale organisée par l'Ordre des architectes d'Ile-de-France mercredi 17 mai a été l'occasion pour Cécile Hagmann, directrice générale de la Coop foncière, et Thomas Huguen, directeur construction et architecture de Coopimmo, de revenir sur les avantages de ce dispositif d'accession sociale à la propriété, ainsi que sur ce qu'il suppose d'attention à la conception. Petit dernier des produits d'accession sociale à la propriété, le bail réel solidaire constitue un coup de pouce particulièrement bienvenu dans la zone dense et tendue où il est difficile de s'établir tant les prix immobiliers demeurent élevés. Pour ceux dont les ressources apparaissent limitées, la manœuvre s'avère particulièrement intéressante puisqu'une fois le prix du foncier soustrait (entre 10 % et 20 % du prix final du logement) et la TVA réduite à 5,5 %, les logements se vendent jusqu'à 40 % moins cher que les prix du marché. Côté technique, les montages se juxtaposent et s'adaptent : le BRS peut en effet être mené avec des opérateurs en maîtrise d'ouvrage directe, mais également dans le cadre d'une co-promotion entre opérateur HLM et opérateur privé, ou entre deux opérateurs HLM.

Lors de la matinée organisée à ce propos mercredi 17 mai par l'Ordre des architectes d'Ile-de-France, Cécile Hagmann, directrice générale de la Coop foncière, explique : « On peut travailler dans le neuf, dans l'ancien, ou encore en acquisition/amélioration comme nous l'avons déjà fait par exemple à Pantin (Seine-Saint-Denis). Des modèles doivent également être développés pour intervenir sur des copropriétés dégradées. Nous y réfléchissons actuellement avec la ville d'Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne) sur l'un de ses ensembles dont il s'agit de soutenir la réhabilitation énergétique. » Si l'outil est malléable, il ne demeure pas pour autant un remède à tous les maux du logement. « Il y a des contraintes, des tensions, des limites au dispositif. Nous avons cependant le devoir d'expérimenter et de tester toutes les possibilités qu'il nous offre », nuance la directrice générale de la Coop foncière.

Une incidence sur la création architecturale

Le BRS peut en outre constituer un outil de projet pour les architectes comme pour les opérateurs. En effet, le bien devant répondre aux besoins des familles à ressources limitées, sobriété de la résidence (énergie, charges d'entretien) et pérennité des matériaux sont de mise : cela suppose donc une attention à la conception.

Alors que Coopimmo mène une quinzaine d'opérations, soit près de 350 logements en BRS à travers l'Ile-de-France, Thomas Huguen, directeur construction et architecture de cette coopérative HLM, l'assure : maîtriser la qualité, c'est maîtriser son opération. « L'une des postures que nous avons adoptée est la reconstitution de maîtrises d'ouvrage directes, avec moins de 20 % de Vefa. Il s'agit de reprendre notre production. Nous revenons également à des marchés de travaux allotés. C'est un véritable changement de pratique pour nous. 100 % de nos opérations en suivi d'exécution devront désormais être sous maîtrise d'ouvrage interne », déclare-t-il.

Autre condition à l'efficacité des biens proposés : une bonne maîtrise des charges. « Ces logements sont voués à être occupés en tant que résidences principales par des ménages sous plafond de ressources. Il faut donc se montrer attentif au niveau de robustesse de la construction. » Thomas Huguen préconise d'éviter la multiplication des systèmes et autres surenchères techniques, ainsi que l'isolation par l'extérieur qui pèse dans le coût des ravalements de façades. « Les systèmes doivent être compréhensibles pour faciliter la contractualisation liée à l'entretien », estime-t-il.

En toute fin de matinée, l'architecte ne peut s'empêcher de prêcher pour sa paroisse : « La fabrique d'une opération est un espace de tensions, notamment entre le maître d'ouvrage et son architecte maître d'œuvre. J'ai tendance à croire que la dialectique fonctionne pourvu que l'architecte soit en capacité de défendre sa position. »

Être propriétaire de son logement et locataire de son foncier

Le BRS repose sur la dissociation de propriété. Ainsi, tandis qu'un organisme de foncier solidaire acquiert le terrain et en garde la propriété dans le temps long, les opérateurs ou promoteurs construisent des logements dont ils cèdent les droits réels aux ménages. Ceux-ci doivent néanmoins s'acquitter d'une redevance à l'OFS, redevance qui varie « en fonction des organismes, des territoires et du coût du foncier », indique Cécile Hagmann, directrice

générale de la Coop foncière. « Chez nous, elle est comprise entre 1 et 3,50 euros par m<sup>2</sup> habitable et par mois. » Parfois opposé au bail emphytéotique (pouvant aller jusqu'à 99 ans) ou au bail à construction (engageant le locataire à construire, réhabiliter ou améliorer des édifices dont il sera propriétaire durant la durée du bail, et jusqu'à 99 ans également), le BRS présente la spécificité de proposer un bail perpétuel, fixé à 80 ans. « Chaque fois qu'un ménage revend ses droits réels à un autre, le bail se recharge à sa durée initiale. L'idée est qu'aucun locataire n'arrive au terme du bail et soit confronté à la perte de valeur de son bien immobilier », explique Cécile Hagmann.