

LES ÉCHOS

ICAFÉ
URBAIN.

CITALLIOS

PROXIMITÉ & EXPERTISES

L'ACCÈS AU LOGEMENT : DU RÊVE
DE PROPRIÉTÉ AU DROIT D'USAGE,
IMPACTS D'UN CHANGEMENT DE
MODÈLE

L'ACCÈS AU LOGEMENT : DU RÊVE DE PROPRIÉTÉ AU DROIT D'USAGE, IMPACTS D'UN CHANGEMENT DE MODÈLE ?

Ce numéro des Échos présente les principales contributions de la rencontre du 12 juillet 2019 autour d'une série de questions qui amènent à réfléchir aux différentes façons de produire aujourd'hui du logement accessible et abordable. En espérant qu'il vous donnera le goût de venir débattre avec nous.

LES INTERVENANTS

Honoré PUIL, Vice-président de Rennes Métropole, en charge du logement, de l'habitat et des gens du voyage

Gilles BOUVELOT, Directeur général de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France

Thomas LEROY-BOURGUIN, Directeur développement résidentiel, La Française

Laurent ESCOBAR, Directeur associé, Adéquation

Philippe BÉDIER, Directeur général, Coopérative des Boucles de la Seine

Débat animé par Rémi Cambau, rédacteur en chef de *Cadre de Ville*



© Amal Lazarski - CITALLIOS

- Un marché du logement tendu : une fatalité économique ?
- Quelles stratégies / actions politiques, foncières... ?
- Un glissement de la propriété vers un droit d'usage ?
- Des typologies / produits diversifiés ou sur-mesure ?

ÉDITO

“ La politique du logement et la situation générale du marché (...) sont des problématiques qui pour nous, aménageurs, sont au cœur de nos réflexions.

En effet, nous constatons de nouveaux modes d'habiter, mais aussi des difficultés auxquelles font face un grand nombre de ménages pour accéder à la propriété. Face à la rareté et aux coûts de sortie des logements, il nous a semblé intéressant de faire venir autour de cette table des interlocuteurs à même de faire part de leurs expériences et de leurs réflexions.

”



Maurice Sissoko
Directeur général de CITALLIOS

RENNES MÉTROPOLE : UNE POLITIQUE OFFENSIVE D'APPUI AU DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT ABORDABLE

UNE APPROCHE GLOBALE ET SYSTÉMIQUE

“ Comment la Métropole de Rennes parvient à développer une politique publique du logement abordable ? „ R. Cambau

“ Principalement par une « vraie » politique qui s'organise de façon systémique à l'échelle du territoire. Il est important de connaître les populations que nous devons loger et leurs besoins ainsi que les leviers d'attractivité du territoire. „

“ Si nous voulons parler de politique du logement, il faut parler du parcours résidentiel et de la capacité des ménages à passer d'un logement à un autre. (...) Et cela passe par une politique de maîtrise foncière extrêmement forte.

Pour cela, nous nous donnons les moyens d'**avoir des outils dédiés de maîtrise publique.**

Il faut parler programmation. La politique du logement doit s'inscrire dans le temps.

En France, les politiques du logement sont sujettes à diverses variations, en fonction des priorités du ministre des Finances et non pas toujours de celui en charge du Logement. Et cela vient perturber les politiques du logement. C'est pourquoi il faut également s'inscrire dans la maîtrise du temps long.

Sur la Métropole de Rennes, nous avons **une politique du logement partagée** par l'ensemble des 43 communes qui la constituent. Cela quelle que soit la sensibilité politique. Le logement fait partie de notre socle, notre « ADN territorial ». Cela met réellement en capacité de dégager les moyens financiers annuels, donc de maîtriser le développement. „ H. Puil

LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT DE RENNES VEUT CONJUGUER LE VERBE « LOGER »

“ La question de la mixité est un sujet aussi essentiel. À Rennes, nous expérimentons le **loyer unique**. Le même prix de loyer est pratiqué, peu importe où se trouve le logement, que ce soit dans un quartier NPNRU, dans le centre-ville ou dans une commune périphérique. „

“ Concernant le sujet de l'équité d'accès des ménages au parc de logements, et plus précisément sur la question des attributions et du traitement de l'urgence, il faut savoir qu'à **Rennes, nous avons zéro DALO***. Comment est-possible ? Simplement parce que nous avons construit au fil du temps une filière de logement social prioritaire, pour traiter les questions autour de l'urgence. „ H. Puil

COMMENT MAÎTRISER LES PRIX DES LOGEMENTS ?

“ Quel est l'impact effectif de la politique de prix mise en œuvre à l'échelle de la Métropole ? „ R. Cambau

“ Notre politique inscrite sur le long terme a permis de maîtriser une partie des prix. Mais cela ne veut pas dire que les prix n'augmentent pas à Rennes. Nous avons 60 % de la production neuve directement ou indirectement sous influence de la Métropole et de la commande « publique », au travers du logement locatif social, de l'accession, mais aussi des produits que nous avons développés que nous appelons *régulés* „ H. Puil

* DALO = Droit Au Logement Opposable



LA PENSION DE FAMILLE ÉMILE-DUCLAUX À SURESNES : BÂTIR UN PROJET SOCIAL

Parfois appelées aussi « maisons-relais » **les pensions de famille ont un statut de Résidence Sociale** comme un habitat de type communautaire et de petite taille. Les pensions de famille sont nées d'un programme expérimental lancé en 1997 par les ministères du Logement et de l'Action sociale. Elles constituent une **solution de logement accompagné permettant de répondre aux besoins particuliers des personnes en grande exclusion**, fortement désocialisées et isolées. Il s'agit d'un logement durable, sans limitation de durée, où les personnes peuvent réellement bénéficier d'un temps de réadaptation pour se réhabituer progressivement à la vie quotidienne, de quelques semaines à plusieurs années.

Gérée par l'association Aurore (3F Résidences comme investisseur), **la pension de famille Émile-Duclaux** est inscrite dans la demande d'accompagnement social volontaire de la municipalité. Elle est constituée de **26 appartements privatifs** avec des **espaces collectifs** (cuisine commune, salle de télévision, tisanerie, buanderie, salle d'activités...) qui contribuent à assurer un environnement social rassurant et chaleureux.

Ces **logements sont autonomes** et permettent aux résidents de renouer progressivement avec l'usage d'un logement privatif.

La pension de famille de l'îlot Émile-Duclaux est une réponse forte à un besoin qui n'était jusqu'ici pas assez bien couvert à Suresnes.

Le fait que la pension soit intégrée dans un ensemble plus grand avec du logement social, des propriétaires et une galerie artisanale permet d'installer un sentiment de mixité positif.

L'îlot Émile-Duclaux à Suresnes inauguré en 2019 intègre une pension de famille de 26 appartements



COMMENT FLUIDIFIER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES ?

“ Laurent Escobar, vous qui avez travaillé à l'élaboration du PLH de Rennes, confirmez-vous que cette vision globale d'analyse des besoins est indispensable pour positionner les produits ? Et quel regard portez-vous sur une métropole comme Rennes et sa dynamique de croissance ? ”
R. Cambau

“ La métropole rennaise est un endroit privilégié pour travailler. Une de ses spécificités, c'est son **ouverture sur les dispositifs nouveaux**. Et une de ses forces, c'est la politique foncière à l'échelle de l'agglomération. Il y a une **régulation de l'action foncière publique forte et durable dans le temps**. ”

“ Il faut bien avoir en tête que le **constat est général et récurrent : le logement aidé représente environ 55-65 % des logements dans les agglomérations**. ”

“ **Souvent, la réponse au besoin du parcours résidentiel des ménages, c'est sur le neuf. Mais il ne faut pas se limiter à ne penser que par le neuf, il faut aussi travailler sur l'ancien**, car 80 à 85 % des enjeux et des réponses sont dans le parc existant. ”

“ Il n'y a pas de solution unique. Une agglomération, une collectivité qui réfléchit à cette question, doit créer une boîte à outils et la mettre à disposition des opérateurs pour faire des choix. ” L. Escobar

UN PANEL D'OUTILS POUR PERMETTRE LA CONSTRUCTION D'UN VRAI PARCOURS RÉSIDENTIEL

“ À Rennes, nous avons essayé de créer, dans le cadre du PLH, une palette de produits régulés, locatifs ou en accession. Au-delà du sujet accession sociale, nous avons essayé de créer du **démembrement**, du **Prêt Locatif Social**, du **PLS institutionnel** et du **Logement Locatif Intermédiaire**, qui fonctionne d'ailleurs très bien sur la Métropole.

Nous avons aussi créé quelque chose de spécifique, le **Pinel régulé**. Nous louons à 5 % inférieur au maximum autorisé. Aujourd'hui, ce produit fonctionne très bien.

Toute cette palette de produits nous permet d'essayer de construire un vrai parcours résidentiel pour les ménages. ” H. Puil

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE : DISSOCIER LA PROPRIÉTÉ FONCIER DE CELLE DU BÂTI

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements.

UN OUTIL INNOVANT QUI MODERNISE LES FONDAMENTAUX

“ La Métropole de Rennes a décidé de se saisir des possibilités de démembrement foncier en créant un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), appuyé sur un nouveau type de bail qui donne des droits réels, le Bail Réel Solidaire. Pouvez-vous nous en dire un peu plus sur ce dispositif et pourquoi l'avoir adopté ? ” R. Cambau

“ Dès que nous avons pu nous engouffrer dans la brèche OFS, nous y sommes allés. Nous avons observé que les ménages qui avaient pu bénéficier du dispositif Prêt Social Location Accession (PSLA) revendaient très vite leur logement pour réaliser une plus-value. En clair, l'argent public était quelque part confisqué à des fins un peu privées. J'ai souhaité mettre fin à cela en mettant en place ce dispositif de l'Office de Foncier Solidaire. ”

“ Ensuite, l'OFS nous permet de nous inscrire dans le temps et de disposer d'un parc en accession sociale à la propriété d'occasion.

Il y a beaucoup d'appétence de la part des ménages pour le BRS. L'objectif, sur 10 ans, c'est de constituer un parc de 3 000 ou 4 000 logements en dispositif OFS-BRS. ”

“ À Rennes, on ne finance pas l'OFS par l'emprunt, mais par des subventions de la Métropole à l'organisme ; **la redevance faible du foncier en location permet à l'acquéreur de rembourser l'achat du bâti, tout en étant exonéré de la taxe foncière.** ” H. Puil

L'APPLICATION FRANCILIENNE

“ En Île-de-France, les OFS commencent à construire. La Ville de Paris a voté la création de son OFS, mais il existe déjà un OFS en Île-de-France, c'est la Coopérative Foncière Francilienne dirigée par Philippe Bédier. ” R. Cambau

Les OFS sont des organismes sans but lucratif qui consacrent «tout ou partie» de leur activité au logement et aux équipements collectifs.

“ Une dizaine d'organismes solidaires ont été créés depuis 2017. En Île-de-France, les coopératives HLM, petites entités du logement social, portent l'accession sociale à la propriété destinée à des familles sous le plafond de ressources à des prix de vente plafonnés. Il est de plus en plus compliqué, notamment en première couronne, compte tenu des prix des fonciers, de réaliser des opérations destinées à des familles modestes, voire moyennes.

Pourquoi ? Nous arrivons à des prix qui dépassent largement les prix plafonds qui nous sont autorisés. **Depuis fort longtemps, nous réfléchissons donc à une manière de pouvoir maintenir ce type de population dans la première couronne et ses marchés hypertendus.** Nous militons de longue date pour dissocier le foncier du bâti. C'est la raison pour laquelle, rapidement, nous nous sommes organisés, avec 14 coopératives pour créer notre propre OFS. Nous avons reçu l'agrément régional en octobre 2017. ”

“ Nous aimerions avoir des collectivités qui apportent le foncier gratuitement, mais il n'y en a pas dans ce modèle économique. Forcément, n'ayant pas de foncier gratuit, nous devons recourir à un autre modèle économique, **l'emprunt de très longue durée distribué par la Caisse des Dépôts et Consignation, le prêt Gaïa**, sur une durée de 60 ans et prochainement porté à 80 ans. Cela nous permet de financer ces achats de foncier. ”

“ Notre objectif est de produire 800 logements chaque année sur l'ensemble de l'Île-de-France. ”

“ **En passant par l'OFS, nous avons la garantie que l'accession sociale sera pérenne.** ”

“ Nous avons un mécanisme de financement d'apport en fonds propres des opérateurs pour minorer au maximum le coût du foncier. ”

“ Nous apportons aussi une autre garantie, une sécurisation (...) celle de rachat du logement, à un prix convenu d'avance. ” Ph. Bédier

“ Le logement intermédiaire, c'est 25 à 30 % du besoin de logement. Au vu de la cible adressable, avec 10 à 15 % des parts de marché du neuf, soient 4 000 à 5 000 logements en Île-de-France par an, j'aurais tendance à penser que **le locatif intermédiaire et le BRS sont ceux qui ont quantitativement le plus de possibilités de développement.** C'est aussi un outil très pertinent pour s'attaquer au parc privé en restructuration. ”

“ **Pour autant deux problèmes demeurent : d'une part on a un gros potentiel de marché mais les opérateurs OFS actuels sont équipés pour produire seulement entre 600 et 700 logements par an en Île-de-France, d'autre part reste aussi posée la question de l'aide publique à un tour.** ” L. Escobar

RÉGULER LES PRIX PAR LA MAÎTRISE FONCIÈRE

MAÎTRISER LES COÛTS FONCIERS EN AMONT

“ Gilles Bouvelot, vous souteniez les Coops avant l’OFS-BRS. D’ailleurs, vous faites partie de ceux qui ont pointé la nécessité d’avoir un outil sécurisé sur ces potentiels. ” R. Cambau

“ Tuons une idée reçue : le foncier est rare, donc il est cher, donc les logements sont chers. Mais, on n’a jamais autant construit de logements, en accession et sociaux, que ces cinq dernières années en Île-de-France. Nous ne sommes pas dans un système rare, donc cher. ”

“ Le foncier, dans toutes les métropoles, a un nouveau paradigme : on arrête de l’étendre. On travaille à 95% sur des terrains déjà bâtis, du foncier d’occasion. **Ce foncier a deux valeurs : antérieure et actuelle (...). La différence entre les deux, si elle est positive, c’est la rente foncière. Une des questions fondamentales des politiques publiques, c’est : qui récupère la rente foncière?** Ici, elle est en totalité récupérée par le propriétaire. ”

“ Pour avoir des prix modérés ou maîtrisés en dehors du logement locatif social administré, il faut réguler les prix immobiliers et aussi arriver à maîtriser en amont les coûts fonciers. Pour réguler les prix de l’immobilier neuf, il y a les **chartes promoteurs. Maîtriser les coûts fonciers en amont, c’est l’enjeu des politiques foncières.**

Par exemple, le Grand Paris Express crée une valeur latente légitime autour des futures gares. Il faut maîtriser les coûts en amont, pour capter la rente.

Les chartes promoteurs, c’est bien, si elles ne dérivent pas sur les normes techniques. Et honnêtement **les clauses anti-spéculatives ne fonctionnent pas.** Cela peut marcher, mais c’est une usine à gaz pour très peu de résultats.

Le système qui permet de garantir la durabilité de l’accession maîtrisée, c’est le BRS. ”
G. Bouvelot

VERS DES DROITS D’USAGE « CAPITALISÉS »

“ Christian Chevé, président de la Coopérative Foncière Francilienne, dit que, quand on remet en cause le logement social locatif, on crée le modèle de l’accession sociale. Qu’est-ce qui, dans la nature des baux, fait que le Bail Réel Solidaire est éternel ? ” R. Cambau

“ La revente !

On est propriétaire d’un droit d’usage que l’on capitalise et on est locataire du foncier. Le droit d’usage, on le revend dans des conditions qui sont une limitation des droits de propriétaire. **L’intérêt du dispositif, c’est que l’outil est durable et géré par les professionnels. Il garantit le rachat et la pérennité.** Mais le vrai sujet de ce dispositif, c’est qu’un jour tout le monde part et on ne sait plus ce qui se passe. Il fallait une loi pour cadrer cela. Le BRS, c’est une limitation du droit de propriété, en contrepartie d’avantages liés, comme le logement locatif social.

Ensuite, il y a un vrai sujet sur les coûts maîtrisés. Cela fonctionne. Même les chartes promoteurs fonctionnent au premier tour. ”

“ La trajectoire essentielle, ce n’est pas que le logement neuf, c’est aussi l’ancien. C’est pourquoi **je pense qu’il faut beaucoup de BRS qui pèsent sur le marché de l’ancien.** ”
G. Bouvelot

Logements à coûts maîtrisés pour les primo accédants piscicais sur le quartier Rouget-de-Lisle



LA « FLEXIBILITÉ À VIE »

RÉPONDRE AU VIDE LAISSÉ ENTRE LES ASPIRATIONS ET LES MOYENS PAR LA « FLEXI PROPRIÉTÉ »

“ Thomas Leroy-Bourguin, vous faites de l’immobilier résidentiel à *La Française*, un investisseur qui possède de l’ancien et qui l’exploite. Vous proposez un concept qui ressemble fortement au BRS. ” R. Cambau

“ En effet, c’est assez proche du BRS, mais la différence, c’est que cela s’adresse à des gens qui ont des revenus supérieurs. ”

“ Quelle solution a une famille, sans accès au logement social pour se loger ? Soit on est locataire, mais cela ne permet pas de préparer pas l’avenir ou de sécuriser la retraite, on ne capitalise pas. Soit on devient propriétaire. Cela permet de sécuriser l’avenir, de constituer un patrimoine, de profiter d’une éventuelle plus-value sur le marché. Mais il faut avoir les moyens de s’endetter.

Il y a un trou entre ces deux modèles. L’un qui ne sécurise pas l’avenir et l’autre qui le sécurise, mais est inaccessible pour des familles, notamment dans les zones tendues de l’Île-de-France. ”

“ Maintenant, quelle est la solution apportée par notre produit ? Elle est très proche du Bail Réel Solidaire, mais elle s’exerce dans le logement libre où elle permet d’accéder à un logement libre 30 à 40 % moins cher que le prix du marché.

À *La Française*, nous n’avons pas inventé de solution pour acheter du foncier 40 % moins cher. La clé est que nous vendons un droit réel de propriété borné dans le temps, d’une durée de 50 ans, financé sur la durée. Nous transférons la propriété du bâti au particulier et nous gardons la propriété du sol. Notre acheteur a tous les attributs du propriétaire, mais la différence, c’est la date de fin : 50 ans ; dont nous estimons qu’elle couvre très largement la durée de propriété moyenne d’un bien immobilier. On constate d’ailleurs qu’au bout de 5, 6 ou 7 ans en moyenne, les propriétaires veulent revendre. Notre acheteur peut louer son logement, le prêter, comme tout propriétaire. ”

“ Nous offrons, quand il veut revendre, une garantie de rachat par l’investisseur. Ce qu’il a acheté en année 0 pour 50 ans, s’il l’utilise 7 ans, nous rachetons les 43/50e qu’il n’a pas utilisés.

De fait, il achète la garantie à vie. Nous appelons ce produit la Flexi propriété. ”

“ En fait, nous avons ajouté la sécurisation de l’avenir pour celui qui achète. ”
T. Leroy-Bourguin

QUELLE DIFFUSION POUR LE MODÈLE DU BRS ?

“ Pourquoi le privé ne ferait-il pas de l’OFS-BRS ? ” R. Cambau

“ Pour une raison simple : la rentabilité. Il faut une redevance sur le foncier et il faut qu’elle soit modérée pour l’acquéreur. C’est le cas de l’OFS du fait des financements auxquels peuvent accéder les OFS. La redevance modérée aura du mal à être rentable pour l’investisseur privé. ” T. Leroy-Bourguin

“ Je ne suis pas favorable à ce que le privé fasse de l’OFS-BRS. ”

“ Je mets en garde collectivement par rapport à cette éventuelle extension de l’OFS-BRS. À mon sens, cela doit rester un outil au service de l’accession sociale. Nous pouvons l’élargir un peu, mais ne pas aller plus loin, ce serait dangereux.

En effet il y a fort à parier que si, demain, on devait élargir de façon significative ce dispositif, Bercy s’intéresserait grandement au modèle et remettrait en cause le taux de TVA réduit. Auquel cas, le dispositif serait mort. ” H. Puil

“ Un outil strictement focalisé sur l’accession sociale et à l’initiative des collectivités et des organismes publics aurait un poids, mais pas suffisant. Il est probable que nous ayons besoin d’élargir, notamment à des offices d’économie mixte. Par exemple à St Malo, l’office de foncier solidaire malouin, créé à l’initiative d’une Coop et d’un promoteur, sont allés ensemble voir la collectivité, Saint-Malo Agglomération, pour qu’elle les rejoigne. Il y a eu minoration foncière sur une partie terrain achetée par l’opérateur OPH en lien avec collectivité et une péréquation avec la partie du foncier dédiée à l’accession libre. Cependant, pour que cela fonctionne, il faut une bonne gouvernance. ”
L. Escobar

“ Rien n’interdit aux promoteurs de créer des Organismes de Foncier Solidaire. Pour l’instant, on ne sent pas d’appétence pour ce type de dispositif contraire à leur ADN, mais cela reste possible. (...) La décision prise dans notre Coopérative, c’est d’intervenir dans le cadre d’une opération mixte, mais en co-promotion avec le promoteur. Sinon l’organisme de foncier solidaire ne s’engage pas dans l’opération. ” Ph. Bédier

LE BRS, CESSIBLE ET RECHARGEABLE SOUS CONDITIONS

“ Deux précisions par rapport au Bail Réel Solidaire. C’est un bail perpétuel, même si, en droit français, cela n’existe pas. Les BRS ont une durée de vie au maximum de 99 ans et rechargeables. L’acquéreur suivant bénéficiera aussi d’un droit réel solidaire d’une durée de 99 ans.

En ce qui nous concerne, comme nous avons créé l’OFS sous la forme d’une société coopérative d’une durée de vie de 99 ans, on ne fait pas signer des baux réels solidaires à nos acquéreurs de 99 ans, car cela ne doit pas dépasser la durée de la société. Nous aurons des durées un peu plus courtes que les 99 ans autorisés. Ce n’est pas le cas par exemple à Lille où l’Office de Foncier Solidaire est une fondation qui a une durée de vie perpétuelle.

J’apporte une précision également par rapport à la question de la redevance. Nous veillons absolument à ce que son coût et la mensualité de remboursement du prêt soient nettement inférieurs à ce qu’aurait été le remboursement d’un prêt si l’emprunteur avait dû acheter à 100 % ” Ph. Bédier

“ **Le dispositif, c’est le BRS. L’ensemble des acteurs devrait se mettre dans le modèle, non pas pour se faire concurrence, mais parce que c’est un véritable enjeu du système public, de la rente foncière, qui est actuellement bloquée.** ” G. Bouvelot

“ L’intérêt du Bail Réel Solidaire, c’est qu’il est rechargeable. Lorsque la personne souhaite vendre son logement, à elle de trouver l’acquéreur qui entre dans les critères d’accession sociale à la propriété.

Si, par hypothèse, il ne trouvait pas d’acquéreur, ce que je ne crois pas, puisque nous avons l’intelligence de mettre cela dans un endroit tendu (le cœur de la Métropole), nous rachetons ce logement. ” H. Puil

“ **Comment utiliser le BRS dans des secteurs particuliers comme Paris, avec des prix de sortie élevés ? Ne pouvons-nous pas considérer d’autres types de plafonds avec une autre redevance foncière pour équilibrer davantage l’opération ? Plus largement, quel est l’avenir du BRS ?** ” Intervention public

“ Dans le parc social, des gens paient des surloyers, sans pouvoir en sortir. On pourrait considérer qu’ils ne deviennent pas propriétaires de tout, mais du volume. Au lieu de payer un loyer et un surloyer, ils paient la redevance locative du BRS. Le reste est capitalisé et peut être cédé. ” G. Bouvelot

“ **Ne peut-on pas faire d’autres niveaux de plafond de ressources ? Comment chercher des ménages qui peuvent acheter réellement à Paris ? Avec les charges foncières parisiennes, le BRS ne tient pas. Cela ne fonctionnera jamais. Nous ne pourrions pas avoir de ménages pouvant payer un prix à -30 % ou -40 %.** ” Intervention public

“ **Le jour où la politique du logement sera décentralisée complètement, où les plafonds et barèmes seront fixés par les collectivités, cela se fera.** Mais il faut des collectivités éclairées avec des services. On fait cela d’assez loin avec des zonages parfois complètement bizarres. ” G. Bouvelot

“ C’est au marché privé et aux acteurs privés de prendre le relais. Finalement, ils voient comment fonctionne le produit BRS. Ils comprennent la dissociation. Il y a plein de montages. C’est formidable en France, car nous pouvons tout dissocier avec des notaires extrêmement inventifs. ”

“ **Pour que les promoteurs soient motivés, il faut qu’ils comprennent que les clients finaux le sont.** ” L. Escobar

“ **Avec un système de type BRS, l’épargne, c’est le loyer.** ”

“ **Si les taux d’intérêt repartent à la hausse, quelles seraient les implications ?** ” Intervention public

“ Nous accompagnons la création de certains OFS où la question a effectivement été posée par les cellules et les futurs administrateurs. Nous avons fait des simulations. Nous avons bien étudié avec eux les impacts non pas sur les ménages que nous protégeons, mais sur le niveau de redevance. En fait, nous nous apercevons que les taux doivent augmenter de façon significative avant de venir perturber l’économie de l’Office de Foncier Solidaire. ” L. Escobar



**Retrouvez la prochaine thématique
sur www.citallios.fr**

C'est parce que les règlements, les acteurs et les pratiques de la ville sont en constant changement que CITALLIOS a créé Café Urbain.

Cycle de rencontres pour faire dialoguer tous les acteurs de la ville : élus, aménageurs, architectes, urbanistes, promoteurs, investisseurs, sociologues...

- **Partager et confronter** les expériences
- **Enrichir** les pratiques
- **Progresser** ensemble dans la production d'une ville qui doit répondre à des attentes et des besoins de plus en plus nombreux et diversifiés : durabilité, évolutivité, attractivité, diversité et qualité des services...

Pour télécharger Les Échos

et ainsi revivre les débats des précédents

**ICAFÉ
URBAIN.**

rendez-vous sur www.citallios.fr rubrique Café Urbain

CITALLIOS
PROXIMITÉ & EXPERTISES

65, rue des Trois Fontanot
92024 Nanterre Cedex - 01 41 37 11 70
www.citallios.fr

Service Communication | Tél. : 01.41.37.11.70 | Email : curbain@citallios.fr