

**MEMOIRE MASTER 2 – MANAGEMENT ET
DEVELOPPEMENT DE PATRIMOINES IMMOBILIERS**



**LE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE,
Un choix stratégique pour relancer l'accès à la
propriété des ménages modestes**

Kenny BOIS

Tuteur professionnel : Valentin Artaud

Tuteur universitaire : Gilles Henry

Exercice 2022-2023



TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS	5
RESUME	6
INTRODUCTION	7
PARTIE I – ANALYSE CONTEXTUELLE DE L’ENTREPRISE	10
1.1) Analyse de l’entreprise, ses domaines d’activités, son marché d’implantation, ses valeurs, son ambition et la stratégie du groupe	10
1.2) Analyse stratégique et concurrentielle de l’entreprise	13
1.2.1) Analyse SWOT – Vinci Immobilier	13
1.2.2) Analyse PESTEL & facteurs d’influence sur le fonctionnement et le développement de l’activité – Vinci Immobilier	14
1.2.3) Analyse concurrentielle - Les 5 Forces de Porter – Vinci Immobilier	15
1.3) Réflexion portée et émergence de la problématique	15
1.3.1) Les problèmes rencontrés dans les opérations d’aménagement et de construction	15
1.3.2) Des paramètres économiques et sociaux qui freinent la pratique de l’activité..	17
PARTIE II – CADRE THEORIQUE, POSITIONNEMENT EPISTEMOLOGIQUE ET METHODOLOGIE D’ACCES AU TERRAIN	21
2.1) Cadre théorique mobilisé (mots clés de la thématique) « innovation » « parties prenantes »	21
2.2) Positionnement épistémologique	23
2.2.1) Le positivisme	24
2.2.2) Le constructivisme	24
2.2.3) L’interprétativisme ou la sociologie compréhensive	26
2.2.4) Positionnement retenu dans le cadre de ma recherche	27
2.3) Méthodologie d’accès au terrain pour comprendre et mesurer le phénomène étudié	28
2.3.1) L’observation participante	28

2.3.2) La recherche action	28
2.3.3) L'étude de cas	29
2.3.4) La méthodologie d'accès au terrain retenue dans le cadre de ma recherche (la recherche-intervention)	30

PARTIE III – LE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE, UN OUTIL NOVATEUR AU SERVICE D'UN HABITAT PLUS ABORDABLE

3.1) Diagnostic de l'accès à la propriété : Une conjoncture économique qui accroît les disparités (pression foncière, tension du marché, inflation, hausse des coûts des matériaux, restriction des conditions d'accès au crédit)	32
3.2) Le démembrement de propriété, ça consiste en quoi ?	36
3.3) Une opportunité pour toutes les parties prenantes ? Les avantages du dispositif BRS	39
3.4) Un montage juridique plus équitable pour favoriser l'accession au logement abordable : Le périmètre et les modalités d'application du démembrement de propriété	42
3.5) Préconisations managériales et résultats attendus	48
3.6) Focus et retour sur expérience d'une opération de démembrement de propriété : L'exemple de PERL	51

CONCLUSION.....

BIBLIOGRAPHIE

ANNEXES (1 à 6)

REMERCIEMENTS

La réalisation de ce mémoire de fin d'année a nécessité une immersion totale de ma part auprès des problématiques terrain, directement rencontrées par les acteurs. Je dois en grande partie l'étude de cette thématique à mon attrait personnel pour l'accession à la propriété immobilière et à ma volonté indéfectible de vouloir atteindre cet objectif malgré la conjoncture défavorable à laquelle nous faisons face. Issu d'un foyer n'ayant jamais pu accéder à la propriété faute de ressources suffisantes, il m'a semblé essentiel de diagnostiquer les enjeux de l'accès au logement en France afin d'étudier les alternatives pouvant permettre aux ménages modestes de pouvoir devenir propriétaires.

Je tiens bien évidemment à remercier l'implication et la pugnacité des de l'ensemble des acteurs de la production de logement en France dans l'exercice de leurs fonctions au quotidien dont j'ai pu recueillir les différentes problématiques. La cohésion et la synergie des collaborateurs de la société Vinci Immobilier m'ont également permis de parvenir à une recherche aussi aboutie. Dans un contexte délicat où le logement demeure en proie à une véritable crise conjoncturelle, les conseils et enseignements de mon responsable direct, Valentin ARTAUD, directeur du développement résidentiel sur le Val-de-Marne chez Vinci Immobilier, m'ont été d'une aide précieuse dans l'élaboration de cette recherche.

Je remercie de facto la totalité des intervenants que j'ai eu l'honneur d'interroger et de consulter en vue d'étayer ma recherche, architectes, notaires, commerciaux, développeurs fonciers, responsables techniques, économistes et élus. La contribution de l'ensemble des différents acteurs précités doit être soulignée, dont les retours d'expérience ont contribué à renforcer la légitimité des solutions que je mets en exergue au sein de ce travail. Je remercie infiniment mon parrain, Luc Piero pour m'avoir fait part de sa perception propre de la problématique soulevée par ce mémoire, dont l'étude fut complexe, nécessitant à la fois le recueil de données tant qualitatives que quantitatives.

D'autre part, je remercie grandement mon tuteur de mémoire monsieur Gilles Henry pour ses préconisations relatives à l'étude de cette thématique. Enfin, je tiens à remercier Christophe Guillemard, directeur régional chez Vinci Immobilier, qui par ses 30 années d'expérience dans le domaine de la promotion immobilière, m'a apporté un soutien logistique non négligeable dans le cadre de la réalisation de ce mémoire, à qui je dois également mon épanouissement professionnel depuis presque deux ans.

RESUME

Ce rapport s'intéresse intrinsèquement aux atouts et inconvénients du développement et de la démocratisation du démembrement de propriété en France.

En effet, depuis de nombreuses années déjà, le pouvoir d'achat des ménages ne fait que diminuer de façon drastique. La valeur du foncier et celle du coût des matériaux nous permettant de produire des logements ne font quant à elles qu'augmenter de façon exponentielle. En d'autres termes, s'est installée progressivement une conjoncture économique défavorable pour une grande partie des ménages en France, impactant tout au moins les catégories intermédiaires, les ménages modestes et ménages très modestes. Alors que plus de 80% des Français placent l'accès à la propriété immobilière comme leur souhait le plus important, seuls 58% le sont actuellement. Le nombre de ménages « accédant à la propriété » grâce à un emprunt bancaire est passé de 24% en 1991 à moins de 20% en 2022, majoritairement dû à la hausse significative progressive du prix de l'immobilier en France depuis les années 2000, dont la valeur a augmenté trois fois plus vite que les revenus des ménages en moins de 20 ans.

Au travers d'un travail de recherches minutieusement mené, l'étude vise à explorer les enjeux de l'accès à la propriété en France mais également les facteurs qui limite son développement. Je tente au sein de ce rapport, avec une objectivité volontaire, d'étudier dans quelles mesures le démembrement de propriété pourrait-il permettre de rééquilibrer la balance et favoriser l'accès à la propriété pour tous. Les résultats de ma recherche sur ce sujet nous amènent à considérer le démembrement de propriété comme un outil potentiellement efficace pour l'ensemble des parties prenantes de la thématique, à savoir la production de logements en France.

Toutefois, bien que celui-ci s'apparente à une solution miracle à plusieurs de nos problèmes, le démembrement de propriété concentre une menace non-négligeable pouvant lui porter lui-même atteinte : son assujettissement aux différentes lois qui nous gouvernent.

En effet, dans un monde urbain porté par des spéculations foncières et immobilières, la moindre variation des règles du jeu sur le plan fiscal, urbain, environnemental ou financier peut entraîner des répercussions irréversibles pour les consommateurs à savoir, les ménages Français. Il nous appartient donc, en tant qu'acteurs de l'aménagement urbain et producteurs de logements, de démocratiser cet instrument au possible et d'en faire un véritable outil pour permettre à tout chacun de pouvoir accéder à la propriété en France.

INTRODUCTION

Vinci Immobilier, société et filiale du géant du BTP VINCI, planifie et réalise des opérations de promotion immobilière à l'échelle nationale, tant sur l'aspect résidentiel (logements, résidences étudiantes, résidences services seniors), que tertiaire (bureaux, hôtels) et commercial (exploitation commerciale, fonds de commerce). L'évolution stratégique des activités exercées par le groupe a participé à orienter nos efforts sur l'identification des friches industrielles laissées à l'abandon, sites pollués inoccupés ou encore surface artificialisées inusitées dans le but de favoriser le recyclage urbain sur l'ensemble du territoire national.

J'ai été affecté depuis mon intégration au sein du groupe, à la direction territoriale Est de Paris, en charge du développement foncier de l'ensemble du Val-de-Marne (94). En ce sens, j'assume la fonction de Responsable de développement résidentiel adjoint sur l'ensemble de ce secteur, sous la responsabilité du directeur du développement Est parisien de Vinci Immobilier.

J'interviens en tant que développeur foncier sur ce territoire dont les missions consistent à détecter de nouvelles opportunités foncières dans le cadre de la réalisation d'opérations résidentielles pour le compte de Vinci Immobilier.

Le travail du développeur foncier repose en effet sur l'étude de plusieurs disciplines. Concentrant son approche sur les enjeux urbains d'un territoire, le développeur foncier se doit d'analyser les différents documents de planification d'urbanisme permettant à la fois de cibler les besoins de ces territoires (communes, communauté de communes, agglomérations, départements...), les axes de progrès à travailler ainsi que les futures orientations en termes d'aménagement et de programmation afin de pouvoir identifier clairement le potentiel de valorisation de chaque secteur.

L'aspect socio-économique de mes missions n'est pas en reste. Je dois en effet, concourir à favoriser l'accès au logement à tous types de ménages, en identifiant les futures attentes à la fois des clients mais également de l'ensemble des parties prenantes des projets (architectes, urbanistes, riverains, collectivités, établissements publics fonciers) en optimisant le montage financier de chaque opération tout en assurant la rentabilité financière des projets pour que l'entreprise veuille à développer son activité, gagne en avantage concurrentiel et améliore sa performance. Pour ce faire, le développeur foncier doit sans cesse recourir à de nouvelles innovations, qui ont en grande partie contribué à faire émerger chez moi des réflexions fondamentales sur l'accès au logement.

En tous points, la ville se transforme, bouge et évolue. La ville du futur va devoir satisfaire les nouvelles attentes des habitants, remettre la nature au cœur de son tissu urbain, favoriser l'intégration des différentes générations et faire preuve d'ingéniosité pour poursuivre son développement en redéfinissant l'exploitation de son foncier et le fonctionnement de la propriété. Il nous appartient à nous, promoteurs et acteurs de l'aménagement urbain, de mettre en place des solutions viables pour répondre à ces problématiques et concevoir une ville durable et résiliente pour tous.

La stratégie environnementale portée par le groupe Vinci oriente significativement nos missions en tant que développeurs fonciers vers la recherche de reconversion urbaine pour reconstruire la ville sur elle-même et résoudre ces problématiques. Les enjeux sont multiples et renforcent le sentiment d'utilité du métier. Nous devons tenter de répondre à de nombreux enjeux urbains et socio-environnementaux issus de la problématique foncière pour lesquels nous devons redéfinir l'approche des usages, des modes de fonctionnement et d'attribution de la propriété autour du logement.

Mes missions m'ont amené à travailler sur des secteurs en proie à la pression foncière, pratiquant des prix/m² très élevés, sur des budgets d'acquisition non accessibles pour la plupart des ménages. Issu d'une famille modeste et de nature curieuse, je me complais à explorer le champ des possibles pour concevoir un habitat plus abordable et accessible aux ménages non dotés de ressources importantes afin de lutter contre cette incapacité grandissante à pouvoir accéder à la propriété en France dans les zones de tension immobilière.

L'accès à la propriété constitue l'une des aspirations majeures d'une grande partie de la population en France.

Dans un contexte de hausse continue des prix de l'immobilier, de restriction des conditions d'accès au crédit et de pression foncière, comment permettre à tout un chacun de pouvoir se loger ?

En l'espace de 2 ans, la hausse du coût de l'énergie et des matériaux a entraîné l'augmentation de plus de 30% le prix de l'immobilier en France.

Des objectifs de production de logements abordables jugés insuffisants, une réglementation qui porte atteinte à l'économie des projets, des ménages de plus en plus nombreux à témoigner de réelles difficultés pour se loger et des conditions d'accès à ces logements, qualifiées

« d'inaccessibles », quelles actions pouvons-nous envisager pour mettre un terme à cette précarité de l'habitat ?

Quels dispositifs pouvons-nous mettre en place pour lutter contre ces problématiques et favoriser l'accès au logement ? Comment pouvons-nous retravailler le droit de propriété afin d'offrir des alternatives économiques viables permettant à tous de se constituer un patrimoine ?

Avons-nous des outils pour rendre plus accessible l'accès à la propriété et au logement en France ? Le démembrement de propriété permet-il de concevoir un habitat plus équitable et plus accessible ?

Problématique retenue : *En quoi et dans quelles mesures le démembrement de propriété peut-il constituer une alternative aux enjeux actuels de l'habitat en France, à la fois pour les collectivités, les producteurs de logements mais également les consommateurs, en permettant de concevoir un accès à la propriété plus abordable ?*

Dans un premier temps, nous effectuerons une analyse stratégique de l'entreprise afin de déceler les différentes problématiques auxquelles elle est soumise. Nous étudierons ensuite dans quelles mesures ces problématiques, partagées par l'ensemble des parties prenantes, complexifient l'accès à la propriété des ménages. Nous ferons ainsi émerger des alternatives permettant de relancer l'accès à la propriété malgré la crise conjoncturelle actuelle.

PARTIE I – ANALYSE CONTEXTUELLE DE L'ENTREPRISE

1.1) Analyse de l'entreprise, ses domaines d'activités, son marché d'implantation, ses valeurs, son ambition et la stratégie du groupe :

Le Groupe Vinci constitue un leader mondial des concessions, de l'énergie et de la construction, présent dans près de 120 pays et employant près de 272 000 collaborateurs.

Dans sa stratégie de croissance long terme, le groupe profite de plus de 61,5 milliards d'euros de chiffre d'affaire annuel, dont 55 % provient de l'activité à l'international, répartie à travers le pôle construction, les concessions autoroutières et aéroportuaires, l'énergie et l'immobilier.

Le modèle économique du groupe repose sur la conception, le financement, la construction et la gestion d'infrastructures et d'équipements qui présente une complémentarité entre le contracting et les concessions. Entreprise à capital ouvert, le groupe Vinci profite d'un bilan financier désendetté, avec une disponibilité de plus de 19,7 milliards d'euros et un autofinancement de 5,4 milliards d'euros.

Son ambition, face à l'urgence environnementale, est d'accélérer la transformation du cadre de vie, des infrastructures et de la mobilité. La stratégie du Groupe est de pouvoir développer son activité en poursuivant le développement de ses trois branches d'activité principales, les concessions, l'énergie et la construction.

A travers une entreprise humaniste, inclusive et solidaire, le groupe participe au progrès social en mobilisant sa performance économique et la complémentarité de ses marchés d'implantation au service d'un monde plus durable, en jouant pleinement son rôle de partenaire privé d'utilité publique. Depuis plusieurs années, le groupe fait preuve d'engagements concrets pour faire du développement durable un véritable vecteur de performance et de valeur ajoutée.

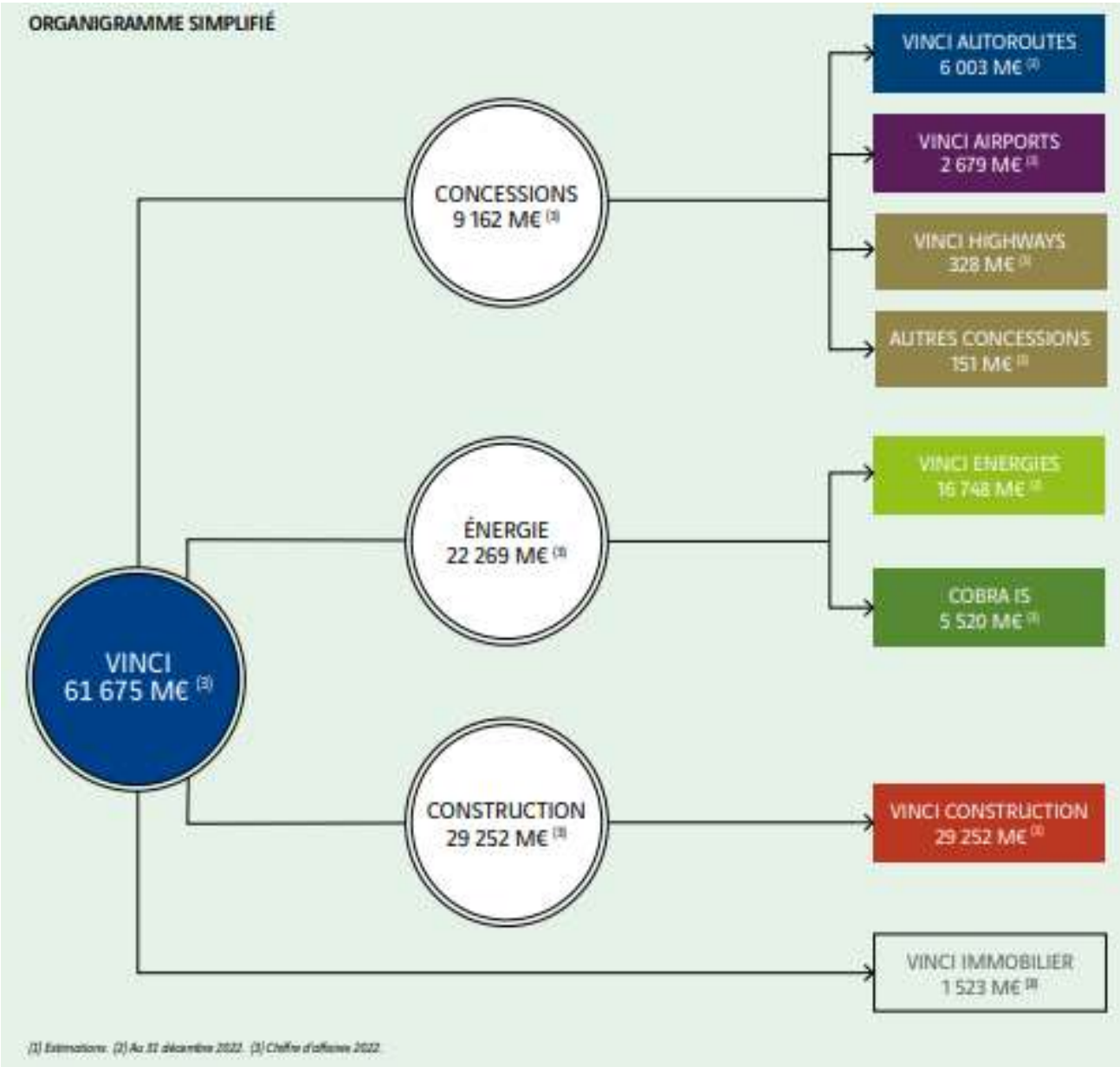
Cette stratégie de croissance durable est issue du modèle économique du groupe basé sur la pluralité des services qu'il propose, allant du développement des concessions d'électricité depuis le début du XXe siècle à celles des autoroutes, des aéroports et des énergies renouvelables à partir du XXIe siècle, à la construction de bâtiments, d'opérations mixtes d'infrastructures de génie civil. En diversifiant ses activités, le groupe Vinci a contribué à s'implanter durablement sur le marché international. Sur le plan managérial, le groupe fait

preuve d'une décentralisation importante de ses organisations pour tirer profit de l'agilité de ses filiales dans leur adaptation aux évolutions environnementales.

La structure Vinci Immobilier, filiale du groupe Vinci, conçoit et réalise des opérations de promotion immobilière pour contribuer au développement économique et social des territoires, dans une optique d'amélioration de la qualité de vie et d'adaptation des constructions aux enjeux environnementaux qui nous incombent. Premier promoteur national à prendre le pari d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) des sols avant 2030, le spécialiste en matière de recyclage urbain entend majoritairement intervenir sur l'ensemble des zones et fonciers fortement artificialisés ou faisant l'objet d'une vétusté notoire qui encourage la réhabilitation d'actifs devenus obsolètes dans leur usage. Cet accompagnement à la transformation urbaine des territoires comprend de nombreux enjeux : identifier les attentes sociales et nouveaux besoins des clients, adapter les processus de construction afin de contribuer à réduire l'émission carbone des constructions, faire preuve d'ingéniosité pour développer des dispositifs permettant de favoriser et faciliter l'accès au logement des ménages modestes fortement impactés par la pression foncière, la tension immobilière, la hausse du coût des matériaux de construction et le durcissement des conditions de financement des crédits immobiliers.

Agissant sur un marché hautement concurrentiel, le groupe peut s'appuyer sur plusieurs forces afin de tenir bon dans une conjoncture économique défavorable en tous points et particulièrement au développement de la promotion immobilière. Fort de son expérience et de son savoir-faire, le groupe Vinci peut compter sur sa crédibilité auprès des différents acteurs du logement, privés ou publics et ce, même en période incertaine. En diversifiant ses activités, l'entreprise diminue ses risques et détient ainsi un avantage et une marge de manœuvre bien plus importante que ses concurrents en matière d'innovations et d'anticipation des évolutions futures pouvant impacter son activité. Vinci Immobilier bénéficie ainsi d'un accès privilégié à certaines opportunités du marché pouvant permettre à l'entreprise de développer davantage son activité et améliorer sa performance. Le développement d'innovations en matière de développement durable sur la construction (impact carbone, efficacité énergétique, sobriété foncière, mise en place de systèmes d'énergies renouvelables...) place l'entreprise au cœur d'une opportunité de développement de son activité sur les marchés émergents et lui assure d'être le précurseur de plusieurs systèmes qui deviendront indispensables au fonctionnement de l'économie mondiale. Néanmoins pour optimiser sa performance, le groupe doit dès lors anticiper et faire face à des menaces pouvant affecter drastiquement le développement de son marché (baisse de la demande publique, aléas climatiques, révision des politiques urbaines et

dispositions fiscales, hausse continue du coût des matières premières...). A ce jour, l'entreprise VINCI entend allouer une grande partie de son budget à la recherche et développement de solutions pouvant faciliter la pratique de ses activités et améliorer sa performance économique sur le marché.



Source : Documentation interne du groupe, Rapport annuel 2022

1.2) Analyse stratégique et concurrentielle de l'entreprise

1.2.1) Analyse SWOT – Vinci Immobilier :

Forces

- Diversification des activités & projets (Bureaux, logements, commerces, produits gérés, résidences services, hôtel, projets d'aménagement, grands projets mixtes...)
- Bénéficie de l'appui du groupe
- Image de marque
- Cahier des charges environnementales
- Entreprise engagée
- Implantation au niveau national
- Expertise, expérience et savoir-faire dans le domaine de la construction

Faiblesses

- Frais de structure importants
- Process règlementés
- Exigences portant sur l'équilibre des opérations
- Difficultés à écouler le stock de logements (programmes volumineux en termes de nombre de lots à commercialiser)
- Coûts techniques élevés dû aux gammes de matériaux utilisés
- Stratégie environnementale qui élude tout projet sans recyclage urbain = réduction des parts de marchés potentiels

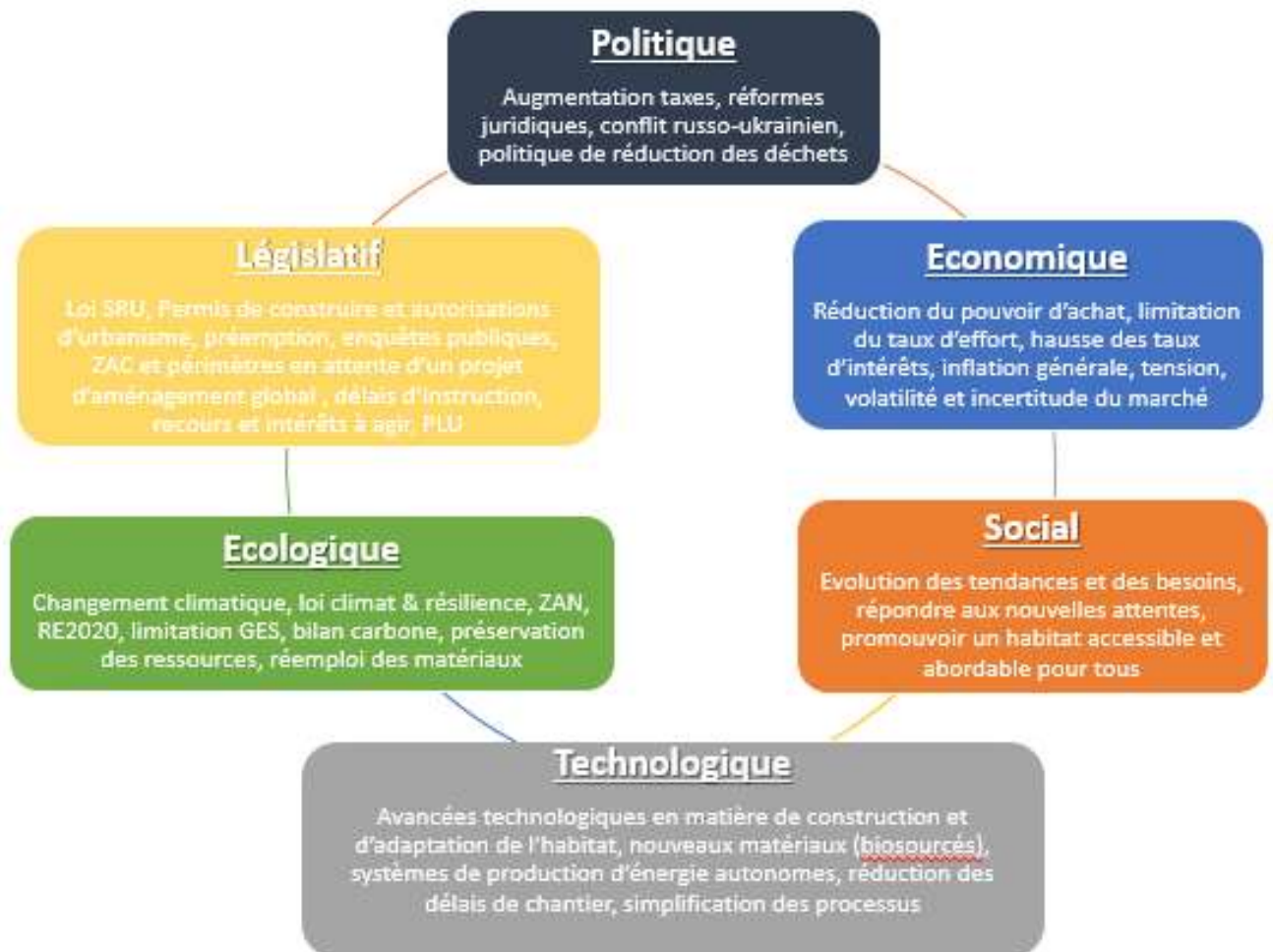
Opportunités

- Urgence environnementale et stratégie ZAN (zéro artificialisation nette des sols, projets de recyclage urbain, requalification des friches, bâtiments vétustes ou inusités, fonciers artificialisés)
- Réduction du bilan carbone des opération et de l'acte de construire (efficacité énergétique des logements, systèmes de production d'énergies renouvelables, économie circulaire, réemploi des déchets de chantier, écologie...)
- Crise conjoncturelle de l'immobilier (développement de nouveaux dispositifs et montages juridiques d'accession à la propriété pour les ménages)
- Conjoncture économique défavorable (permet de constater la solidité financière du groupe face aux concurrents)

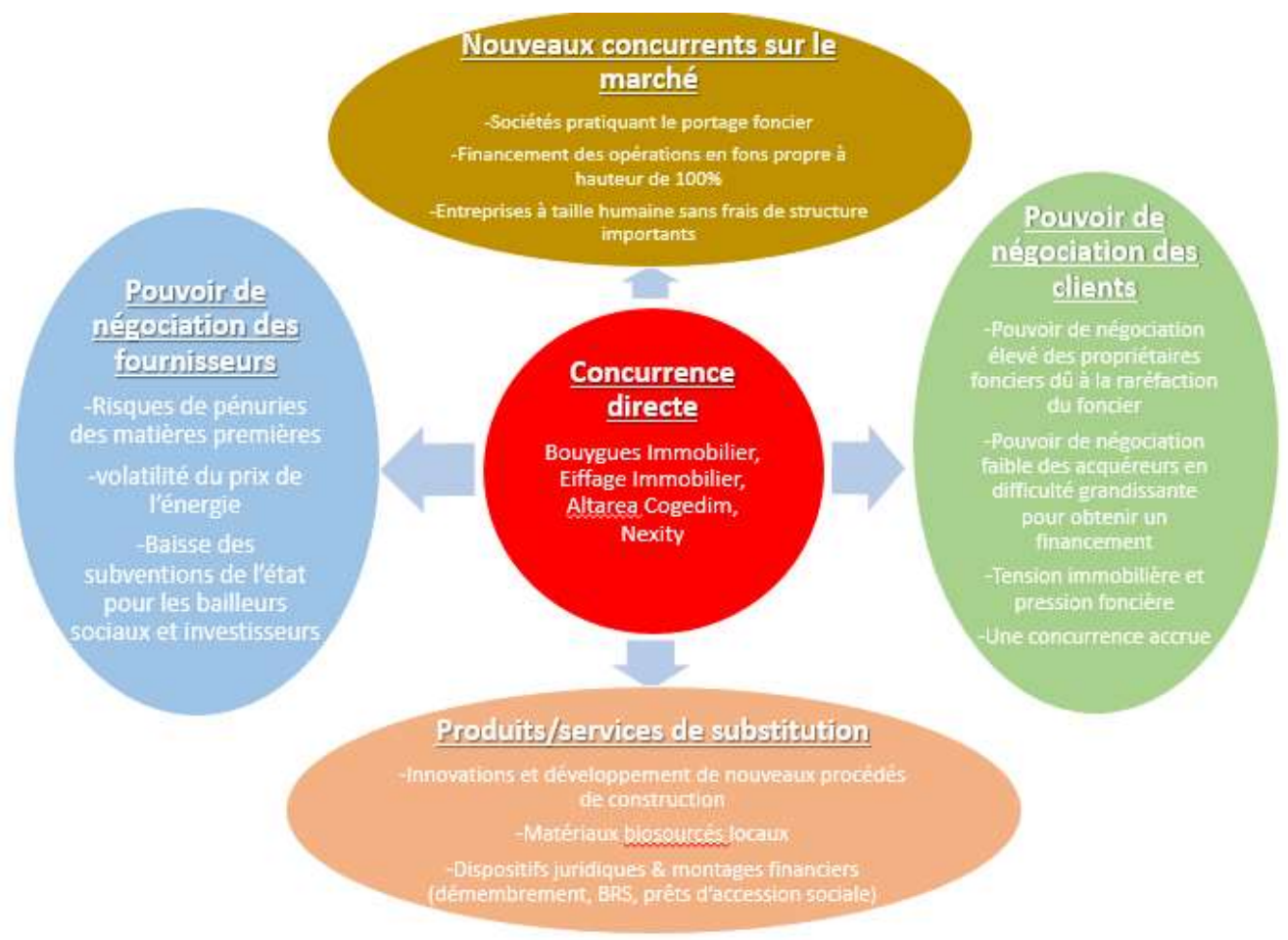
Menaces

- Hausse des taux d'intérêts bancaires relatifs aux crédits immobiliers
- Application d'une réglementation de plus en plus drastique (Quota de logements sociaux loi SRU, RE2020, loi climat & résilience...)
- Volatilité du coût des matériaux de construction (Bois, briques, menuiseries, revêtements, pierre, tuiles, toiture, bardage...)
- Inflation globale et réduction du pouvoir d'achat
- Désastres climatiques
- Réduction des dispositifs de défiscalisation fiscale et baisse des subventions de l'état sur la construction de logements neufs

1.2.2) Analyse PESTEL & facteurs d'influence sur le fonctionnement et le développement de l'activité – Vinci Immobilier :



1.2.3) Analyse concurrentielle - Les 5 Forces de Porter – Vinci Immobilier :



1.3) Réflexion portée et émergence de la problématique

1.3.1) Les problèmes rencontrés dans les opérations d'aménagement et de construction :

Depuis de longs mois déjà, l'ensemble des acteurs du logement en France tentent d'alerter le gouvernement sur la crise que subit actuellement le monde de la construction neuve. En effet, la Fédération française du bâtiment, la Fédération nationale de l'immobilier ainsi que la Fédération des promoteurs immobiliers ont d'ores et déjà appelé le chef de l'état français à prendre des mesures d'urgence pour relancer l'accès au logement et l'économie de la construction. L'ensemble de ces acteurs estime que la conjoncture défavorable à laquelle nous faisons face actuellement pourrait coûter d'ici quelques mois la destruction de plus de 150.000 emplois. Alors, pour mettre en exergue et définir de façon pratique les difficultés rencontrées par les acteurs de l'aménagement et de la construction résidentielle en France, il semble essentiel d'identifier les facteurs de complexification des projets qui émergent de nos jours.

Cette conjoncture, qualifiée de « bombe économique, sociale et sociétale à retardement » n'est pas nouvelle. Elle s'est développée, depuis trois ans déjà, de façon exponentielle. Il est vrai que la pandémie mondiale provoquée par la covid-19 avait déjà instauré les prémisses de cette dégradation conjoncturelle. Avec une généralisation du télétravail et une prise de conscience générale concernant l'importance de la nature sur notre confort d'habitat et la nécessité de pouvoir bénéficier d'une surface extérieure (terrasse, jardin), nous avons assisté à un éloignement géographique important des ménages. Les conséquences de cet afflux de transactions vers les provinces de l'hexagone ont été multiples : Hausse des constructions de maisons individuelles, renforcement de l'étalement urbain, croissance exponentielle du nombre d'acquisitions dans les provinces de France, augmentation démographique sans précédent des villes moyennes autour de la capitale et intérêt massif pour le foncier rural. Le problème économique, lorsqu'une population entame un dynamisme aussi important, c'est de provoquer une hausse si significative de la demande comparée à l'offre, que l'ensemble du marché immobilier s'en trouve impacté. L'année 2019 fait d'ailleurs état d'une hausse générale de 3,7% des prix de l'immobilier (prix médian de 2 110€/m²) sur le sol national, avec plus de 30% d'augmentation des prix sur certaines communes attractives proches des grandes métropoles. Cette période a ainsi incité plus de 17% des français à quitter la métropole pour déménager dans une région plus « verte ». Cette crise a constitué un véritable levier de changement général de la demande des ménages. La détention de surfaces extérieures et la connexion avec un environnement naturel et paysagé a remplacé l'importance de la localisation, la proximité immédiate d'un bassin d'emploi et la nécessité d'avoir à proximité les commodités les plus importantes. Cette modification de la demande a occasionné une mobilité résidentielle inédite. L'augmentation des transactions immobilières en France durant cette période, également bien encouragée par des taux d'emprunt records (1,35% pour un emprunt de 20 ans), a conduit le haut conseil de stabilité financière à rehausser ses taux pour permettre au marché immobilier de pouvoir stabiliser son évolution. Par ailleurs, le conflit russo-ukrainien n'a pas freiné le processus. Responsable d'une inflation générale galopante en Europe en moyenne de 8,1% sur un an, ce conflit a indéniablement complexifié plusieurs processus de la chaîne de production de la construction. Délais de livraison rallongés, manque de main d'œuvre, hausse exorbitante des coûts de construction, doublement des frais financiers pour assurer le démarrage d'un projet, raréfaction des ressources, hausse des coûts de l'énergie...

Autant d'effets qui occasionné une hausse générale moyenne de 20% sur le coût de construction d'un immeuble. A cela s'ajoutent les contraintes environnementales afférentes au bâtiment, de

plus en plus restrictives pour lutter contre le changement climatique et réduire l'émission carbone des projets. Une loi Climat & Résilience qui anticipe le principe du zéro artificialisation nette (ZAN) des sols pour diminuer le consumérisme du foncier, l'étalement urbain et l'émission de gaz à effets de serre des opérations. Autant de problématiques qui incitent de nombreuses municipalités à revoir l'attribution de leurs règles d'urbanisme ainsi que leurs orientations en termes d'aménagement et de programmation. Ces éléments ont complexifié la mise en place de projets immobilier de façon drastique. Le combo augmentation du prix du foncier-restrictions urbaines en matière de construction-hausse du coût des matières premières n'a eu de cesse de freiner l'activité de la construction en France.

1.3.2) Des paramètres économiques et sociaux qui freinent la pratique de l'activité

Lors d'une interview télévisée donnée le 17 mai 2023, le directeur général de la fédération des promoteurs immobiliers Didier Bellier-Ganière, a fait état de la grande problématique qui affecte l'activité de la construction neuve, victime d'une baisse de plus de 40% sur les réservations de biens neufs depuis un an.

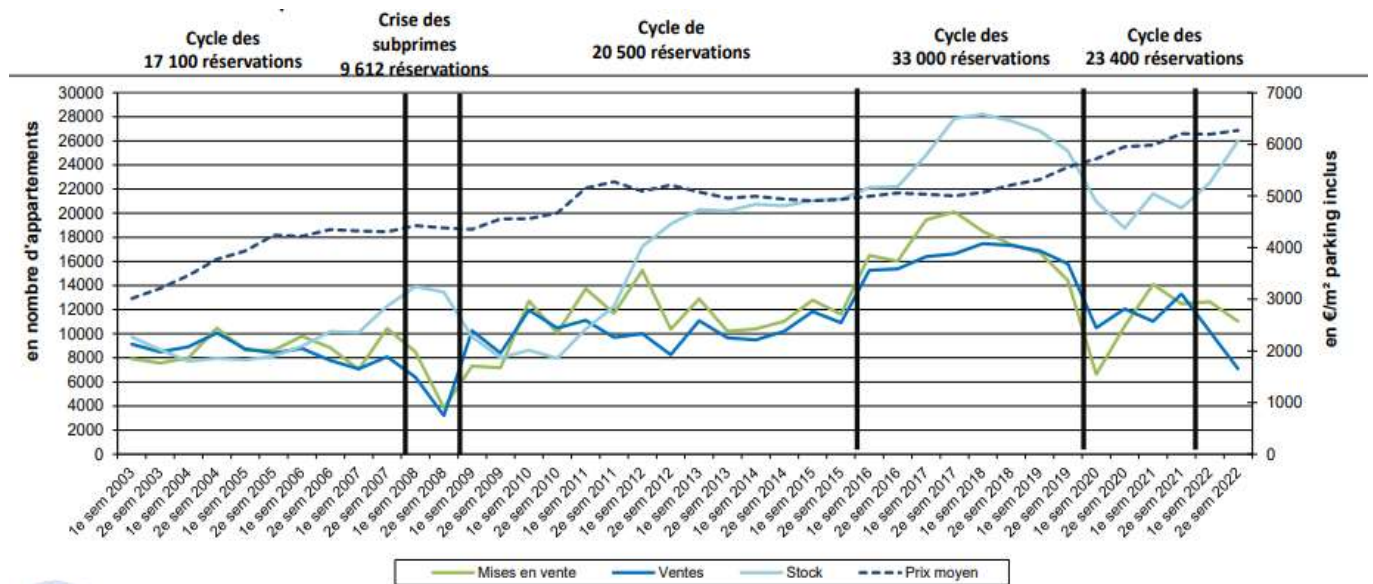
Selon lui, une des principales causes de ce ralentissement de l'activité est dû au « manque de solvabilité des ménages ». Avec un taux d'endettement à date fixé à 35% maximum par le haut conseil de stabilité financière (HCSF), une grande partie de la classe intermédiaire des ménages ont vu leur pouvoir d'achat diminuer de plus de 15% avec comme seule conséquence, le rehaussement massif des taux d'intérêts bancaires. Face à la difficulté de vendre des logements neufs, de nombreux acteurs de la construction se questionnent sur la pertinence des prix pratiqués et la nécessité de devoir baisser le prix de l'offre pour relancer la demande de réservations. Selon le directeur général de la FPI, « la régulation des prix dans le neuf ne fonctionne pas du tout comme dans l'ancien ». En effet, ce constat trouve un large consensus auprès des acteurs, qui affirment que « dans le neuf les prix sont des prix techniques : le coût du foncier, qui représente 50% d'une opération, et ensuite les coûts techniques, les coûts de construction. Et tant que les coûts de construction et le coût des matières premières augmenteront, les prix ne pourront pas baisser dans le neuf ».

Autrement dit, ces effets ont pour conséquence une hausse inductive des prix de vente des logements pour compenser les surcoûts techniques constatés, afin de permettre aux acteurs de la construction de maintenir un équilibre financier indispensable à la réalisation des opérations.

Aussi, l'augmentation des taux d'intérêt pour les emprunts bancaires destinés à l'immobilier a contribué, combiné à la hausse des matières premières responsables de l'augmentation des coûts de construction, a contribué à paupériser une grande partie des ménages. On assiste alors à une impossibilité grandissante pour la majeure partie d'entre eux de pouvoir acquérir un bien immobilier en première couronne des grandes métropoles françaises. Le problème en l'occurrence, c'est que l'industrie de la construction neuve ne profite pas d'une dynamique favorable en tous points pour assurer la production de logements nécessaires pour répondre à la demande, dont l'augmentation progressive est essentiellement dû à la croissance démographique et à la décomposition des ménages. L'INSEE estime le besoin de production annuelle de logements neufs à 450 000. Boulanger P. (2023) président de la FPI, rappelle d'ailleurs que : « Le déficit de production de logements neufs constaté ces dernières années va encore s'accroître avec la baisse des ventes en 2022. Dans ce contexte, une crise majeure du logement se profile. Ne plus construire de logements neufs bloque le parcours résidentiel de nos concitoyens. Nul ne pourra nous reprocher de ne pas avoir suffisamment alerté ! ».

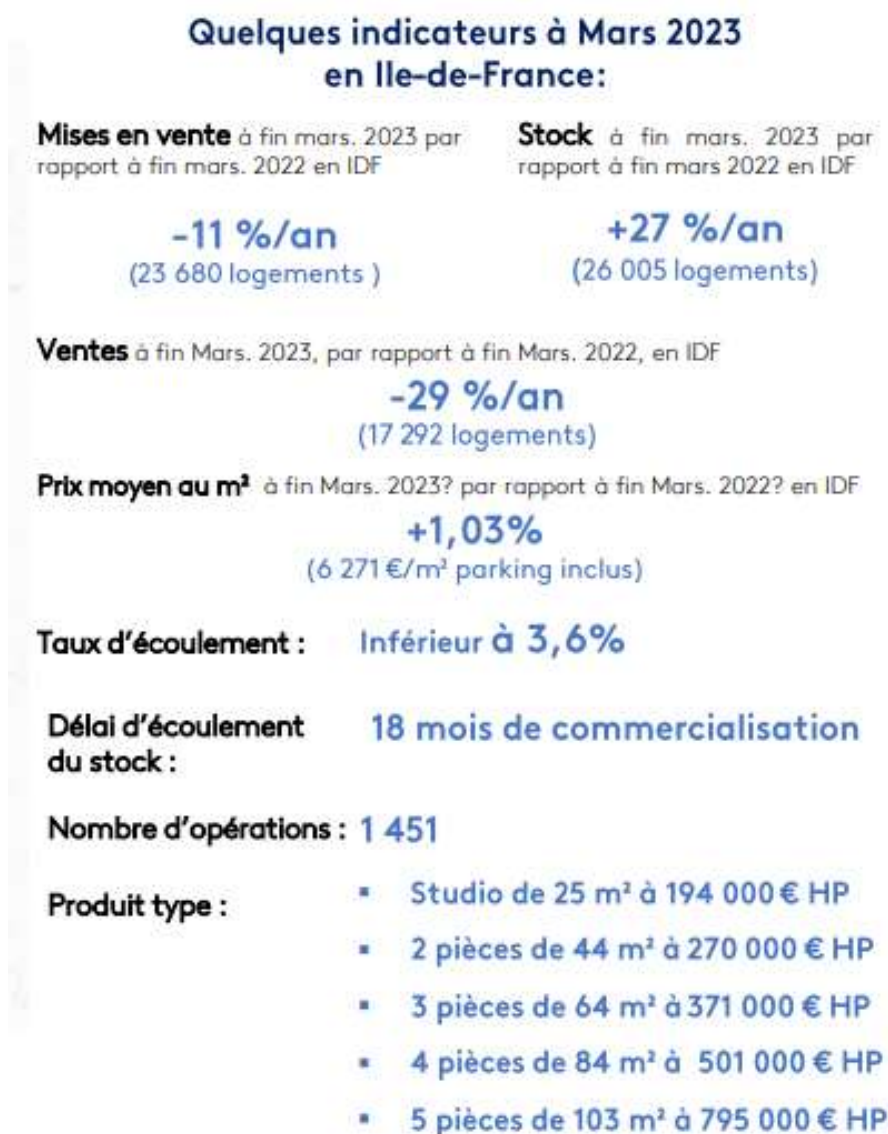
Ce manque de pouvoir d'achat des ménages constitue donc une préoccupation majeure. On note de fait une double problématique qui affecte le logement neuf : la production annuelle de logements, aujourd'hui jugée insuffisante face à la demande et le pouvoir d'achat des ménages pour acquérir ces logements dont la diminution entraîne l'effondrement des réservations.

Le groupe de recherches sur l'économie de la construction et de l'aménagement a réalisé en mars 2023 dernier une synthèse de la situation du marché résidentiel neuf francilien qui pointe du doigt la nette diminution des réservations de logements neufs depuis plusieurs années :



Source : Observatoire de l'immobilier du groupe de recherches sur l'économie de la construction et de l'aménagement (GRECAM)

Les experts du GRECAM au vu des résultats du dernier trimestre 2022, prédisent un nombre de réservations inférieur à 15 000 pour l'exercice 2023, un volume qui se rapproche étonnamment de la situation d'avant crise de 2008.



Source : Observatoire de l'immobilier du groupe de recherches sur l'économie de la construction et de l'aménagement (GRECAM)

En l'espèce, de nombreuses alternatives émergent pour tenter de résoudre ces problématiques : Système de TVA fléchée, favoriser la réhabilitation, révision du plafond du prêt à taux zéro pour les primo-accédant, mise en place d'un statut particulier du bailleur pour encourager l'investissement dans le neuf, prolongation et amélioration du dispositif PINEL, révision des

tranches fiscales pour inciter les propriétaires et investisseurs à réaliser du déficit foncier, mise en place d'un système d'octroi bancaire sur les biens immobiliers plutôt que sur la solvabilité des ménages...

Depuis quelques mois, l'entreprise Vinci Immobilier peine à commercialiser ses biens auprès des acquéreurs et ménages en quête d'accession à la propriété. Dans l'impasse financière, le groupe se retrouve aujourd'hui obligé de délivrer des remises commerciales sans précédents pour écouler efficacement son stock de logements neufs. Constat alarmant mais général, ce recul des réservations de logements neufs trouve son origine dans l'incapacité grandissante des ménages à pouvoir accéder à la propriété en France.

C'est ici que réside l'essence même de la problématique de mon mémoire : Comment faciliter et favoriser cet accès à la propriété, de surcroît pour les ménages modestes ?

En réalité, nous avons pléthore de solutions à notre portée pour encourager la production de logements ou favoriser le pouvoir d'achat des ménages. La véritable problématique, c'est de pouvoir trouver une solution qui puisse satisfaire les attentes parfois non convergentes de l'ensemble des parties prenantes du logement en France.

PARTIE II – CADRE THEORIQUE, POSITIONNEMENT EPISTEMOLOGIQUE ET METHODOLOGIE D'ACCES AU TERRAIN

2.1) Cadre théorique mobilisé (mots clés de la thématique) « innovation » « parties prenantes » :

La problématique définie à laquelle je tente de répondre, rassemble des notions thématiques qui ont longtemps fait l'objet d'études sociologiques. En effet, je me suis, tout au long de l'exercice de mes fonctions en tant que responsable de développement résidentiel chez Vinci, directement impliqué au cœur des projets afin de chercher et pouvoir faire émerger des solutions et alternatives novatrices pour répondre aux problématiques rencontrées sur le terrain. En ce sens, il me paraît essentiel de vulgariser quelque peu la notion « d'innovation » de ma problématique.

En 1942, Schumpeter J. s'intéresse à l'évolution du système capitaliste en le décrivant ainsi : « il constitue, de par sa nature, un type ou une méthode de transformation économique, et non seulement il n'est jamais stationnaire mais il ne pourra jamais le devenir ». Selon lui, le moteur du système est alimenté par l'innovation et le progrès technique à travers le phénomène qu'il qualifie de « destruction créatrice ». Cet acteur distingue cinq catégories d'innovations : l'innovation de produits, de procédés, de modes de production, de débouchés et de matières premières. Ainsi, la dynamique économique passe à travers des progrès aussi bien au niveau quantitatif que qualitatif. L'innovation permet ainsi d'obtenir un « monopole temporaire sur le marché ». Le phénomène de destruction créatrice à l'origine même de l'innovation, constitue pour cet auteur « la donnée fondamentale du capitalisme et toute entreprise doit, bon gré mal gré, s'y adapter ». La croissance économique en devient un processus permanent de création, de destruction et de restructuration des activités pour valoriser le développement et la performance économique d'une entreprise. En ce sens, « le nouveau ne sort pas de l'ancien, mais à côté de l'ancien, lui fait concurrence jusqu'à le nuire ». Ce processus de destruction créatrice peut ici constituer le procédé par lequel nous allons tenter de trouver une alternative aux enjeux actuels de l'habitat en France pour concevoir un accès à la propriété plus abordable.

La résolution des problématiques rencontrées sur le terrain passe nécessairement par la compréhension des attentes de chaque partie prenante des projets. Il convient ainsi de définir de façon sociologique ce que signifient « les parties prenantes ». Dans le cadre de ma recherche, j'ai mobilisé la théorie des parties prenantes, aussi appelée *stakeholder* afin de comprendre de façon rationnelle comment améliorer la performance opérationnelle collective d'une organisation dont les attentes respectives ne convergent pas systématiquement.

En effet, il s'agit d'une théorie dite « contractualiste » essentiellement fondée sur « des contrats explicites et implicites qu'une entreprise entretient avec ses parties prenantes » (Rasolofodistler F. 2019). En ce sens, cette théorie interroge « la compatibilité entre la logique marchande et l'objectif de profit maximum qui fondent la rationalité économique et des préoccupations sociétales comme le développement durable, l'équité intergénérationnelle, l'intérêt général qui sont des finalités a priori étrangères, contraires aux logiques entrepreneuriales » (Capron, 2003).

En matière de responsabilité sociale de l'entreprise, la théorie des parties prenantes s'est progressivement installée comme une référence selon Freeman (1984), définissant l'organisation stratégique d'un individu ou groupe d'individus « affectés par la réalisation des objectifs d'une entreprise ». Cette théorie admet trois concepts principaux : L'élaboration d'une formule dite stratégique permettant d'identifier les parties prenantes d'une organisation ainsi que leurs attentes respectives, la perception de la performance de l'entreprise comme une œuvre sociétale commune et la mise en place d'indicateurs de performances pour suivre l'évolution des objectifs stratégiques de l'organisation. Néanmoins, cette théorie qui vise à redéfinir de façon collégiale, collective, synergique et sociétale la notion de « performance », se heurte à deux difficultés majeures : la considération hiérarchique de chaque partie prenante et l'importance de leurs attentes respectives, et « l'arbitrage » à adopter sur chacun de ces attentes.

En 1995, Clarkson identifie deux types de parties prenantes à considérer :

- Les parties prenantes appartenant au « groupe primaire », en l'absence desquelles le fonctionnement et l'existence même d'une organisation peuvent totalement être remis en cause.
- Les parties prenantes appartenant au « groupe secondaire » détenant sur l'organisation une influence notoire dans son fonctionnement ou son évolution.

En suivant la définition des parties prenantes de Clarkson, je peux classer les différentes parties prenantes affectées aux projets que je travaille à travers deux catégories bien distinctes :

- Les parties prenantes dont le respect des attentes est indispensable à la réalisation de mon projet, hiérarchiquement les plus importantes (Maire, propriétaires fonciers, architectes, urbaniste)
- Les parties prenantes pouvant avoir une influence directe ou indirecte sur l'évolution et/ou l'adaptation de mon projet (associations environnementales locales, riverains, établissements publics fonciers)

Le but de cette mobilisation théorique est de pouvoir identifier, classer et hiérarchiser les attentes des différentes parties prenantes de nos projets afin de concevoir les solutions les plus adaptées pour répondre aux problématiques rencontrées sur le terrain de la pratique de notre activité.

Mon travail sur la résolution de cette problématique a mis en exergue trois pistes de recherches principales :

Piste de recherche N°1 – L'utilisation des dispositions du démembrement de la propriété en France peut contribuer à diminuer le prix d'acquisition d'un bien immobilier et à faciliter son attractivité auprès du marché des ménages modestes.

Piste de recherche N°2 – La dissociation du bâti et du foncier et l'augmentation du plafond de ressources de ce dispositif stimule la dynamique d'investissements sur les opérations de construction de logements et assurent un accès à la propriété abordable et équitable pour tous, en satisfaisant les attentes respectives de chaque partie prenante.

Piste de recherche N°3 – Axer le développement de son activité sur le principe du démembrement de propriété permet de se démarquer de la concurrence, de faciliter l'écoulement de son stock commercial et de piloter sa performance économique pour améliorer son résultat financier.

2.2) Positionnement épistémologique

L'épistémologie constitue un discours critique et réflexif visant à interroger la valeur et la nature des principes, concepts, fondements et résultats de recherches scientifiques. Il existe en effet différentes façons d'appréhender le réel en science de gestion. Il convient de fait, de prendre en compte l'objectivité d'une situation mais également la subjectivité des sujets, et ce, pour chaque positionnement entrepris. Pour analyser la fiabilité du caractère scientifique inhérent aux sciences de gestion, nous devons donc définir les critères de constitution d'une démarche ou recherche scientifique. L'étude de la production de connaissance peut en ce sens être réalisée au travers des différents positionnements épistémologiques. En 1996, Wacheux évoque trois positionnements épistémologiques principaux : le positivisme, le constructivisme et la sociologie compréhensive plus communément appelé l'interprétativisme. Ces trois positionnements adoptent des éléments constitutifs, des modes de raisonnements et des critères de scientificité différents.

2.2.1) Le positivisme

Chefs de file du positionnement positiviste, Durkheim et Comte assimilent en 1993 la méthode scientifique à l'accession de la connaissance de la vérité. En ce sens, la connaissance scientifique induit inexorablement une ontologie pour les positivistes, qui admet deux hypothèses principales : le réel extérieur observé est pleinement indépendant du sujet (notion de distanciation) et les phénomènes extérieurs observables sont soumis à des lois invariables qui en attestent un lien de causalité direct (la connaissance issue de la vérité est alors considérée comme universelle).

Deux visions des choses émergent alors : Le caractère fondamental de la philosophie positive est de valider cette théorie sur laquelle nous n'avons aucune interaction directe puisque celle-ci demeure assujettie à des lois naturelles invariables.

Durkheim considère que la méthode positiviste peut également s'appliquer aux sciences sociales, où le point de départ de la science est de considérer les phénomènes sociaux comme des objets, soumis à des réactions invariables, prévisibles et répétées donc ré observables. Chaque paradigme fait objet de débats sur les approches en matière de réflexion épistémologique, mais tout positiviste admet un lien de causalité qui régit toute chose, constituante du réel extérieur. Pour les positivistes, les critères de scientificité de l'appréhension du réel reposent sur deux éléments fondamentaux : La vérifiabilité & la réfutabilité.

La vérification empirique pour Comte, constitue la vérification réelle d'une théorie par son observation objective. Toutefois, de nombreux auteurs du positionnement positiviste ne partagent pas la vision de Comte au sens où « L'observation des faits est la seule base solide des connaissances humaines ». Dès 1935, Popper considère quant à lui que toute théorie scientifique ne peut se limiter à sa vérifiabilité, mais doit également faire l'objet d'une réfutabilité potentielle pour mettre les conclusions de la théorie à l'épreuve réelle des faits. Il affirme d'ailleurs que « un système faisant partie de la science empirique doit pouvoir être réfuté par l'expérience ».

2.2.2) Le constructivisme

L'hypothèse phénoménologique des constructivistes exclut toute raison liée aux causes expliquant les faits constatés. Considérant l'approche subjective que nécessite l'appréhension du réel, les constructivistes s'appuient sur les représentations des acteurs pour construire et conceptualiser une représentation théorique qui correspond à une « interprétation du monde » et non du principe de connaissance formelle de la réalité ontologique prônée par le courant

positivisme. C'est donc l'expérience humaine et sa représentation qui rend toute vérité connaissable. « Ne postulant plus la réalité de la réalité mais seulement la représentabilité de nos expériences, nous ne pourrions plus définir la vérité par la perfection de la superposition de ce réel et du modèle de ce réel ». C'est ainsi que Le Moigne en 1990 témoigne de la complexité avec laquelle une réalité du réel peut-elle être établie. En effet, comment pouvons-nous affirmer que la réalité brute conceptualisée correspond bien au réel étudié, alors même que l'essence de son fondement est issue d'une construction personnelle et interprétation du monde extérieur ? Cette notion correspond à l'environnement « agi » introduite par Weick en 1995 lors de sa représentation illustrée du principe de la carte mentale. Cette idée vient asseoir la déformation d'un univers « filtré » et « interprété » par la représentation que se fait chaque individu du réel. En ce sens, la notion de singularité propre à chaque individu peut influencer son regard sur le réel, et par conséquent occasionner une instrumentalisation des concepts théoriques qui en découlent. A l'inverse de l'approche objective du réel prônée par le positivisme, les constructivistes participent quant à eux au principe d'action intelligente, ils s'appuient à savoir, sur un raisonnement qualifié pour appréhender ce réel. Ce principe d'action intelligente inhérent à la démarche constructiviste a été mis en exergue par Simon et Newell lors de la Conférence de Turing. Ce concept théorique se traduit essentiellement par l'élaboration d'une stratégie qui établit une correspondance entre la situation observée et l'objet conçu en résultant. C'est grâce à ce principe fondamentalement basé sur l'aspect hypothético-déductif de la raison que les constructivistes construisent le réel. Bien au contraire des concepts théoriques issus des positivistes, les phénomènes ne font preuve d'aucun lien de causalité certain, mais entretiennent davantage une interaction. Cette démarche oriente les prescriptions managériales à en tirer à travers deux éléments indispensables : l'adéquation (donne lieu à expliquer le phénomène observé) et l'enseignabilité (caractère transmissible). Ces deux éléments viennent former la connaissance issue de l'appréhension du réel extérieur au chercheur. Charreire et Huault en 2001 ont synthétisé les critères de scientificités et éléments structurant sur lesquels est basée la démarche constructiviste. En effet, l'enseignable et l'adéquation orientent tous deux les dimensions épistémologiques de la recherche ainsi que les prescriptions managériales à en tirer. Il en ressort alors l'hypothèse phénoménologique comme élément structurant de l'appréhension du réel et l'inter-relation entre sujet/objet comme fondement de la connaissance que nous tirons du réel. Le statut de la connaissance produite par l'exercice de la raison peut ainsi nous permettre d'établir des orientations pragmatiques. Cette démarche peut tout à fait se constater au sein d'une entreprise capitaliste. En outre, en tant que salariés qui contribuent au développement économique ainsi qu'à la performance de l'entreprise, nous suivons ces

prescriptions managériales issues du principe d'inter-relation entre le domaine étudié et la connaissance qui en est tirée par l'exercice de la raison d'un sujet. Nous nous adaptons de fait à ces prescriptions pragmatiques élaborées par d'autres sujets pour orienter notre action (benchmark).

2.2.3) L'interprétativisme ou la sociologie compréhensive

L'interprétativisme fonde son paradigme sur l'inexistence de réel observé « objectif » en dehors de l'expérience développée d'une situation par un sujet. En 1904, Max Weber, père fondateur de la sociologie compréhensive, a cherché à comprendre l'activité sociale par l'interprétation. Cette sociologie qui étudie la formation et le fonctionnement des phénomènes sociaux, se propose selon lui « de comprendre par interprétation l'activité sociale et par là d'expliquer causalement son déroulement et ses effets ».

Il faut entendre par activité sociale tout comportement humain au sens subjectif du terme, qui par sa singularité va nécessairement orienter son action ou ses perspectives en fonction de l'environnement et d'autrui. L'interaction entre les individus remet ici en question l'interprétation d'une action sociale commune, composée d'individualités subjectives et singulières. Comment considérer et interpréter une action sociale commune si celle-ci n'est que le fruit du rassemblement de comportements individuels respectivement orientés ?

La compréhension d'une action sociale ne peut être appréhendée que par la considération des intentions de chaque acteur la composant. Sur le plan épistémologique, le chercheur concentre sa perception du réel sur les intentions des acteurs qui les ont poussés à agir de la sorte.

Weber rappelait par ailleurs que « La compréhension considère l'individu isolé et son activité comme unité de base, je dirais son atome ». L'objet de recherche étudié se rapporte ainsi à un sens donné par les actes et comportements des individus. La sociologie compréhensive s'intéresse davantage au sens ainsi qu'aux motivations qui ont conduit les individus à penser ou agir de la sorte. Pour comprendre, appréhender et expliquer la réalité sociale, on reconnaît le caractère subjectif du fondement conceptuel de la sociologie compréhensive en analysant les intentions des individus au sein de l'activité sociale. La relation sociale demeure au cœur de la compréhension de ces intentions. Les critères de scientificité et de validité de ce positionnement reposent à la fois sur l'empathie que développe le chercheur à l'égard des décisions prises par les acteurs, issue de leurs intentions et motivations, mais également sur le caractère idiographique de la recherche, non seulement fondée sur le sens des actions menées par les sujets pour aboutir à un résultat.

L'objectif de la démarche compréhensive visant à reconstruire la logique et le sens de l'action de l'acteur, l'implication du chercheur peut parfois instrumentaliser et fausser son analyse.

Selon Weber, « La science aide l'homme d'action à mieux comprendre ce qu'il veut et peut faire, elle ne saurait lui prescrire ce qu'il doit vouloir », le chercheur doit à ce titre respecter dans sa démarche une « neutralité axiologique » pour se prémunir d'un jugement déformé.

En ce sens, le chercheur doit prendre en compte les valeurs des acteurs ainsi que le système de valeurs utilisé pour former le sens de son acte, toutefois sans le juger ou interpréter de son action ce que le chercheur voudrait véritablement trouver. L'interprétation dont fait preuve ce positionnement pour comprendre les fondements de l'activité sociale et les intentions des acteurs qui interagissent les uns avec les autres, nécessite une immersion au sein du phénomène étudié.

2.2.4) Le positionnement retenu dans le cadre de ma recherche

Dans le cadre de ma recherche, j'ai privilégié l'approche constructiviste des positionnements épistémologiques. La recherche constructiviste est en effet formulée dans l'objectif d'identifier la finalité du processus. L'adoption d'un positionnement positiviste pour résoudre les problématiques rencontrées sur le terrain n'aurait pas été véritablement pertinente, dans le sens où la recherche ne peut être établie sur l'unique observation du réel. En outre, je considère que les solutions que j'ai personnellement étudiées dans le but de résoudre les problématiques que je rencontre dans la pratique de mon activité doivent faire l'objet d'une co-construction sociale collective. La mise en place de solutions adaptées ne peut être réalisée qu'à partir de l'interaction contextuelle et synergique de plusieurs acteurs.

Ici, j'ai cherché à étudier des solutions adaptées, qui conviennent de façon adéquate à une situation en particulier. Les hypothèses qui en ressortent sont donc réfutables, mouvantes et adaptables. J'accepte en l'espèce de pratiquer une recherche discutable qui peut faire l'objet d'une remise en cause sur le plan critique. En ce sens, l'interprétativisme ne m'a non plus forcément semblé adapté à la recherche pratiquée, dans la mesure où je ne cherche pas à identifier les raisons de la difficulté grandissante d'accès à la propriété mais bien les alternatives et les solutions pouvant résoudre localement les problématiques étudiées.

J'ai donc cherché à travers un raisonnement hypothético-déductif à faire fonctionner le principe d'action intelligente, pour élaborer une stratégie qui établit une correspondance entre les problèmes observés et la finalité résultante à atteindre. Les critères de validité et de scientificité

de ma recherche reposent ici à la fois sur l'adéquation de la solution que je propose avec la nature de la réalité mais aussi sur le partage de cette solution projective.

2.3) Méthodologie d'accès au terrain pour comprendre et mesurer le phénomène étudié

2.3.1) L'observation participante

Outil essentiel de recherche, l'observation participante nous est décrite par Bogdan et Taylor dans leur manuel de sociologie qualitative publié en 1975 comme « une période d'interactions sociales intenses entre le chercheur et les sujets, dans le milieu de ces derniers. Au cours de cette période, des données sont systématiquement collectées. Les observateurs s'immergent personnellement dans la vie des gens, ils partagent leurs expériences ».

Ainsi, l'observateur qui participe et a recours à l'observation participante prend intégralement part au fonctionnement de l'organisation qu'il observe. L'observant constate, écoute, prête attention, collecte et réunit des informations en interagissant avec les sujets à savoir, les acteurs du terrain. Peretz définit en 1998 le terme de « *participation* » dans son ouvrage : « Bref, par participation, il faut entendre le mode de présence du chercheur au sein du milieu observé ».

A l'instar de la sociologie, l'anthropologie a également souvent prôné l'usage de l'observation participante dans le cadre de son activité.

Néanmoins, aussi efficace que cette méthode puisse paraître, il ne m'a semblé forcément opportun d'utiliser cet outil pour orienter ma recherche pour une raison simple, il s'agit d'un sujet dont les enjeux diffèrent pour chaque partie prenante détenant une influence directe ou indirecte sur la thématique. Il est par conséquent préférable d'utiliser une autre méthode d'accès au terrain pour prendre de la hauteur sur les problématiques rencontrées et le phénomène étudié.

2.3.2) La recherche action

La recherche-action trouve son émergence historique dans la volonté de privilégier la résolution de problèmes concrets rencontrés sur le terrain face à la génération de connaissances théoriques générales. Lewin en qualité de précurseur de la recherche-action, avait d'ailleurs initié en 1968 cette démarche de co-construction de la connaissance à travers l'action : « Si vous voulez savoir comment sont les choses, alors essayer de les changer ».

En ce sens, l'usage de la démarche de recherche-action participe et contribue au changement d'une organisation pour en comprendre les composantes essentielles déterminantes et facteurs d'influence. Outil utilisé tant au sein de la sociologie, que l'anthropologie ou la psychosociologie, la recherche-action prend tout son sens pour l'étude de disciplines comme l'éducation, l'économie, l'histoire ou la médecine. Ces thématiques regroupent à la fois plusieurs enjeux mais également de nombreuses parties prenantes détenant une influence directe ou indirecte sur le phénomène étudié. Cette méthode pourrait tout à fait permettre d'étudier en bonne et due forme la thématique de l'accès à la propriété, mais j'ai considéré qu'elle négligeait légèrement « l'optimisation des processus » et la gestion globale d'une « organisation dont le fonctionnement repose sur un schéma multipartites ». Elle se concentre davantage sur le changement de l'existant plutôt que sur l'étude des contraintes affectant le bon fonctionnement d'un processus. En ce sens, cette méthode m'aurait simplement amené à considérer des alternatives non développées à l'heure actuelle au lieu de pouvoir cibler l'objet des problématiques recensées pour y trouver une solution adaptée.

2.3.3) L'étude de cas

Autre méthode d'accès au terrain généralement appliquée dans le cas d'une recherche, l'étude de cas constitue un outil d'exploration d'un phénomène pour tenter de « découvrir des problématiques nouvelles, de renouveler des perspectives existantes ou de suggérer des hypothèses fécondes ».

Essentiellement descriptive, l'étude de cas tend à dépeindre la complexité d'un problème rencontré. La singularité de son approche peut être intéressante dans le cas d'espèce grâce au diagnostic de l'existant visant à établir une préconisation spécifique à adopter.

En revanche, la faible implication au sein même de l'interaction avec les acteurs qu'induit la démarche de l'étude de cas amoindrit la pertinence des préconisations que je pourrais suggérer face au problème d'accès au logement que rencontre de nombreux ménages français. Bien que qualifiée « d'étude descriptive minutieuse associée à la monographie », l'étude de cas nécessite l'apport de méthodes d'études complémentaires du sujet. Elle constitue ainsi une démarche préalable d'étude et de compréhension d'un phénomène et doit faire l'objet d'une véritable méthodologie constructive pour comprendre et pallier une problématique telle que l'accès à la propriété en France. L'étude de cas me permettrait ici de diagnostiquer la situation sans pour autant me confier la légitimité d'établir des préconisations à mettre en place pour solutionner la problématique étudiée et améliorer le fonctionnement du processus.

2.3.4) La méthodologie d'accès au terrain retenue dans le cadre de ma recherche (la recherche-intervention)

Dans le cadre de ma recherche, j'ai choisi d'utiliser la recherche-intervention, dont la méthodologie d'accès au terrain et de compréhension du phénomène étudié est bien plus profonde qu'une quête générale de connaissances théoriques. La conception de cet outil est issue de la recherche de résolution de problématiques concrètes rencontrées sur le terrain par différents acteurs. Approche de recherches des sciences sociales ayant vu le jour dans les années 1940, la recherche-intervention s'intéresse aux solutions pratiques que nous souhaitons apporter aux problématiques intrinsèques de problèmes complexes.

Sans se limiter à la production simplement de connaissances et théories générales, elle est en grande partie mobilisée pour améliorer l'optimisation de processus ou d'une organisation globale dans une démarche de réponse pratique à un problème concret. De nos jours, le développement d'opérations immobilières et l'accès au logement se complexifie. La recherche-intervention doit nous permettre de combiner à la fois des concepts théoriques et la gestion pratique d'une organisation. Il m'appartient en tant que chercheur de travailler directement avec les organisations qui font face aux problématiques affectant l'accès au logement pour identifier sources d'amélioration de leurs processus. En l'espèce, cette méthode convient parfaitement à l'étude de ma thématique qui recense de nombreuses problématiques concrètes auxquelles les ménages sont actuellement confrontés. Cette méthode nécessite plusieurs étapes pour comprendre au mieux un phénomène et en apporter des solutions directement applicables et vérifiables. En premier lieu, la recherche-intervention vise à identifier le principal problème rencontré ainsi que les opportunités de pouvoir améliorer l'organisation face à ce dernier.

Pour comprendre les contraintes que les acteurs rencontrent, cette étape est réalisée en collaboration étroite entre le chercheur et les acteurs. Ensuite, je vais en qualité de chercheur, devoir élaborer un plan d'intervention pour solutionner le problème et établir des préconisations pratiques à mettre en place au sein de l'organisation. La troisième étape vise à mesurer et évaluer les résultats de ces préconisations pour s'assurer de l'efficacité des solutions proposées. Cette étape nécessite la mise en places d'indicateurs de réussite et de performance pour mesurer le fonctionnement de l'organisation à l'issue de la deuxième étape (productivité, satisfaction client, nombre de ménages pouvant dorénavant prétendre à l'accession à la propriété grâce à ces solutions, évolution de la production de logements grâce au dispositif développé, homogénéisation de la répartition entre propriétaires et locataires d'un territoire, réduction du taux d'effort moyen consacré par les ménages prétendant à l'accession à la propriété, nombre

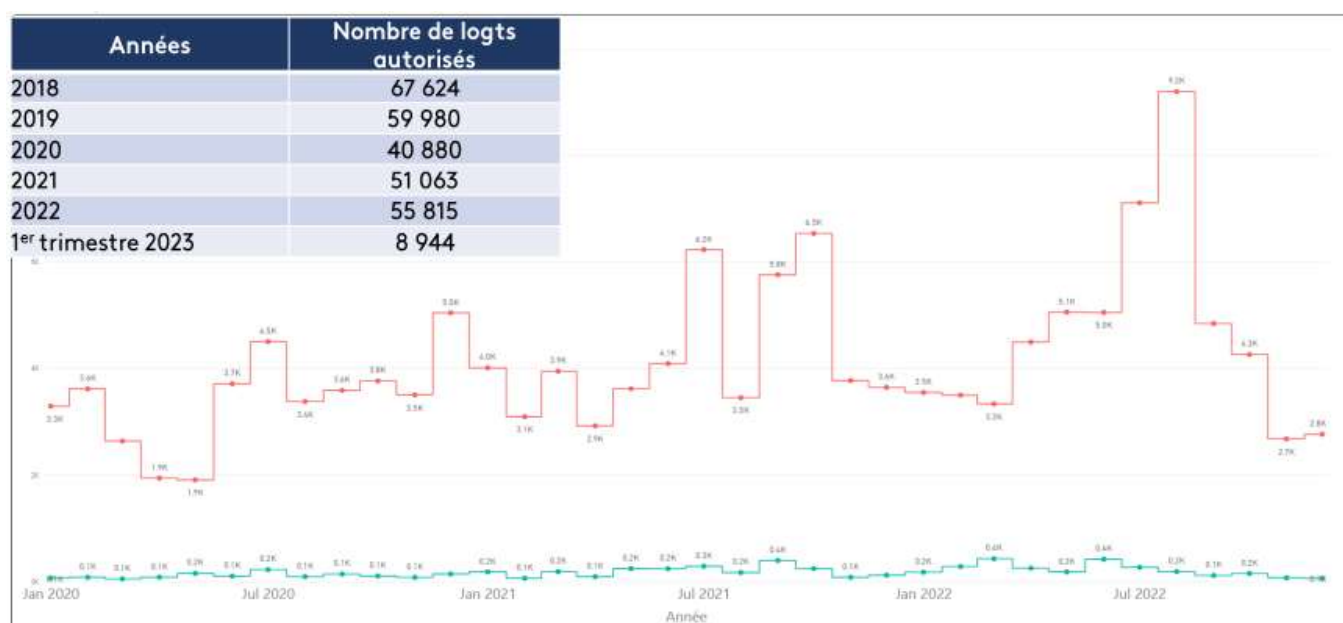
de crédits immobiliers souscrits pour l'acquisition d'une résidence principale depuis la mise en place du dispositif, évolution du prix au m² des logements neufs en commercialisation...). Cette méthode s'appuie sur des entretiens exploratoires, des enquêtes participatives ou recueil de données qualitatives pour recenser le point de vue de chaque acteur sur la solution proposée. La recherche-intervention s'avère particulièrement pertinente dans le cadre de la résolution de problèmes impliquant plusieurs parties prenantes dont les enjeux ne convergent parfois pas toujours, ce qui est notre cas en l'espèce avec la difficulté d'accès à la propriété des ménages modestes, dans un contexte économique inflationniste défavorable à l'accès au crédit couplé à l'urgence environnementale, la hausse des coûts de construction et la flambée des prix de l'immobilier à l'échelle nationale.

PARTIE III – LE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE, UN OUTIL NOVATEUR AU SERVICE D'UN HABITAT PLUS ABORDABLE

3.1) Diagnostic de l'accès à la propriété : Une conjoncture économique qui accroît les disparités (pression foncière, tension du marché, inflation, hausse des coûts des matériaux, restriction des conditions d'accès au crédit)

L'augmentation drastique des taux d'intérêt et des coûts de construction ont considérablement impacté le marché du logement en France depuis quelques mois. Pour pallier cette crise conjoncturelle notoire, la mobilisation de l'ensemble des acteurs du logement et des leviers d'action est nécessaire. Yves Delecraz (2023), notaire à Lyon et président du 119^{ème} congrès des notaires de France, relate lors d'un entretien médiatisé son constat sur la dynamique du marché immobilier : « Nous constatons d'une part, que la primo-accession à la propriété est en panne et, d'autre part, qu'il est urgent d'agir pour soutenir le pouvoir d'achat des ménages ».

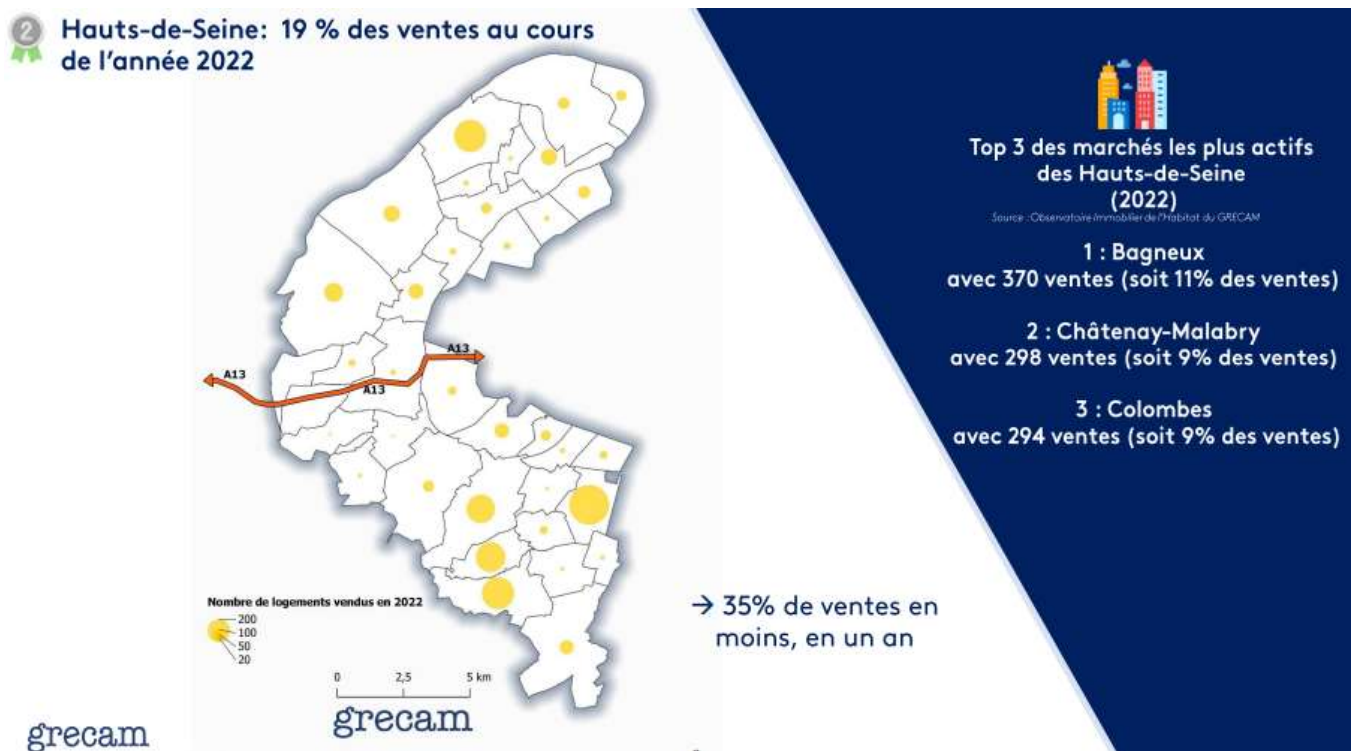
En effet, depuis plus de 5 ans, la réduction exponentielle des permis de construire accordés ainsi que la baisse brutale des mises en chantier ont entraîné une « rupture » de production des logements neufs, dont les délais de production de 2 à 4 ans se feront encore davantage ressentir dans les prochaines années.



Source : Observatoire immobilier de l'habitat du groupe de recherches sur l'économie de la construction et de l'aménagement (GRECAM)

Dans ces conditions, des mesures conjoncturelles fortes s'imposent. Mon rapport s'intéresse précisément à l'analyse structurelle de cette conjoncture défavorable ainsi qu'aux différents points de blocage qui restreignent l'accès à la propriété des ménages français, en particulier les plus modestes. Ma recherche a donc vocation à proposer des solutions pragmatiques et opérationnelles pouvant permettre aux foyers modestes de pouvoir améliorer leur pouvoir d'achat immobilier face à ces contraintes conjoncturelles.

Certains secteurs en proie à la pression foncière tels que les Hauts-de-Seine (92), font état d'une certaine tension immobilière et d'une diminution importante des ventes de logements neufs avec une baisse de plus de 35% sur un an :



Source : Observatoire immobilier de l'habitat du groupe de recherches sur l'économie de la construction et de l'aménagement (GRECAM)

Avec un taux d'écoulement en véritable chute libre (rythme de vente à environ 3%) et un prix au m² en hausse de plus de 4%, de nombreux logements neufs deviennent inaccessibles aux ménages dotés de ressources modestes et de moins en moins corrélés à leur pouvoir d'achat.



Source : Observatoire immobilier de l'habitat du groupe de recherches sur l'économie de la construction et de l'aménagement (GRECAM)

Dans un rapport datant du 1^{er} janvier 2023, la fondation Abbé Pierre recense également ce phénomène de primo-accession « en panne » et dénombre pas moins de 4,1 millions de « mal logés » et 2,2 millions de ménages français toujours dans l'attente de se voir attribuer un logement social. Le dossier de presse fourni par la réunion du 119^{ème} congrès des notaires de France auquel j'ai personnellement eu la chance d'assister témoigne lui aussi de cette nécessité de « développer de nouvelles formes de propriété, plus flexibles, dissociant par exemple, le foncier et le bâti ou dont l'achat serait mieux étalé dans le temps grâce à des crédits plus longs ou partiellement remboursables ».

En 2017, la part des revenus d'un ménage français consacrés au logement était en moyenne de 19,7%. A ce jour, les 25% des ménages les plus modestes de l'hexagone subissent un taux d'effort relatif au logement de plus de 32% pour l'accession sociale et plus de 45,2% pour les ménages prétendant à l'accession à la propriété dans le parc privé.

En parallèle, l'état ambitionne de diminuer les subventions dédiées au logement ainsi que l'ensemble des incitations fiscales précédemment instaurées : disparition du Pinel à partir de 2025, plafonnement du prêt à taux zéro à 40 000 €, restriction des subventions allouées au développement des logements intermédiaires tels que le LLI...

Eric CEVAER, notaire au Cap-d'Ail et rapporteur général du congrès des notaires de France, estime que de nouvelles formes d'habitat doivent être étudiées pour permettre à tout un chacun de pouvoir se loger facilement et accéder à un logement abordable : « Pour combler le souhait de 80% des français de devenir propriétaires, alors que l'accession à la propriété marque le pas, il faut inventer de nouvelles solutions juridiques et financières telles que le viager, le crédit

hypothécaire, l'allongement de la durée des prêts, le développement de nouvelles formes d'habiter, le logement intermédiaire, l'usufruit locatif, la flexipropriété, le bail réel solidaire sont des voies de solutions que nous devons explorer à l'avenir ».

Par ailleurs, les objectifs de production de logement sur le plan quantitatif ont longtemps fait l'objet de dissensions. Malgré un objectif étatique de production de plus de 500 000 nouveaux logements chaque année dont 120 000 sociaux, ce ne sont en moyenne que 380 000 logements qui sont construits chaque année depuis 2017, ce nombre ayant significativement diminué depuis 6 ans.

Ces objectifs de production sont basés sur l'étude réalisée en 2006 par le crédit foncier qui présentait déjà un déséquilibre entre l'offre et la demande. Selon cette étude, 158 000 logements annuels devaient permettre de loger les nouveaux ménages, 75 000 devaient être réservés pour l'accueil d'immigrés, 110 000 devaient satisfaire les attentes issues du vieillissement de la population, des divorces ou encore de l'augmentation des familles monoparentales. 65 000 nouveaux logements visaient à satisfaire le nombre croissant de résidences secondaires en France, 45 000 pour compenser l'enfrichement et l'augmentation de la vacance de certains territoires. Les 45 000 logements restants étaient destinés à pouvoir se substituer à la destruction de logements vétustes et obsolètes (logements indécents, logements insalubres, logements faisant l'objet d'arrêtés de péril).

Depuis 2012, le ministère du logement décide de réfléchir à l'échelle local de chaque territoire, en réévaluant les besoins annuels de construction entre 300 000 et 350 000 logements. Il s'agit là d'une approche plus qualitative du problème qui vise à davantage adapter les logements en fonction de la demande locale en proposant une multitude d'outils d'accès à la propriété plutôt que de produire un seul produit en grande quantité. Pour développer une offre intermédiaire de logements et le rendre accessible au plus grand nombre, une relation de partenariat doit être établit entre les acteurs privés et les opérateurs publics pour favoriser cette mixité sociale et fonctionnelle. En effet entre 2001 et 2020, l'accès à la propriété n'a cessé d'être de plus en plus inaccessible pour la plupart des ménages en France. Avec un prix au m² moyen multiplié par 3 à l'échelle nationale et par presque 4 en Ile-de-France, on assiste à une augmentation du prix de l'immobilier bien plus importante que celle des revenus moyens (28,8%, source Insee).

A cela s'ajoute la difficulté de l'offre actuelle à pouvoir répondre aux besoins des ménages les plus modestes. De nombreuses études tendent à pointer du doigt la concentration des efforts de construction de logements pour les ménages de catégories intermédiaire. En revanche, les

logements considérés comme très sociaux (PLAI) et par conséquent accessibles aux foyers les plus modestes et démunis, confrontés à une véritable difficulté d'accès à la propriété, ne représentent que 10 % de l'ensemble des logements sociaux construits. En conséquence, une importante insatisfaction de la demande de ces ménages dont 45,8% des demandes de logements très sociaux (PLAI) en 2006 n'étaient toujours pas satisfaites après un an d'attente. En 2004, seules 433 000 demandes sur 1,3 millions ont pu être satisfaites. Ce délai d'attente de plus en plus long provient de l'insuffisance de l'offre proposée, mais également de l'augmentation du nombre de demandes d'accès à la propriété par les ménages très modestes sur des logements à prix très abordable.

Mais alors, comment promouvoir et favoriser le logement intermédiaire face à cette conjoncture, lorsque même les investisseurs institutionnels réduisent leur production (passant de 1,2 millions en 1985 contre 200 000 actuellement) ? Ce constat est intrinsèquement dû à la rentabilité financière recherchée de nos jours à travers le placement dans la pierre. Pour compenser ce déficit de production et d'investissements, de nombreuses incitations fiscales ont vu le jour entre 2009 (dispositif Scellier) et 2014 (Pinel puis Pinel +) en passant par le dispositif Duflot en 2012. Ces mesures ont permis la production de plus de 450 000 logements en France. Seuls 31 000 de ces logements n'étant malheureusement considérés comme « *intermédiaires et accessibles aux ménages modestes* », dont la valeur d'acquisition est inférieure de plus de 10% à celle du marché privé classique.

L'exonération partielle de la taxe foncière sur les propriétés bâties, le développement de la TVA réduite (10% et 5,5%) ainsi que des financements aidés ont certes contribué à produire les 140 000 logements intermédiaires actuels du pays, mais ne peuvent en aucun cas satisfaire les besoins, estimés par l'inspection générale des finances à plus de 560 000 à l'échelle nationale dont 50% en région parisienne (1^{ère} et 2^{ème} couronne). Le démembrement de propriété, sous quelque forme que ce soit, peut-il permettre de remédier à cette problématique d'accès à la propriété pour la majeure partie des ménages modestes ?

3.2) Le démembrement de propriété, ça consiste en quoi ?

Le cœur de ma recherche repose sur la remédiation à plusieurs problématiques rencontrées sur le terrain. Comment permettre d'augmenter la production de logements dans une perspective d'urbanisme maîtrisé et de préservation du foncier ? Comment contribuer à améliorer le pouvoir d'achat des ménages dans un contexte de pression des prix et de tension du marché immobilier ?

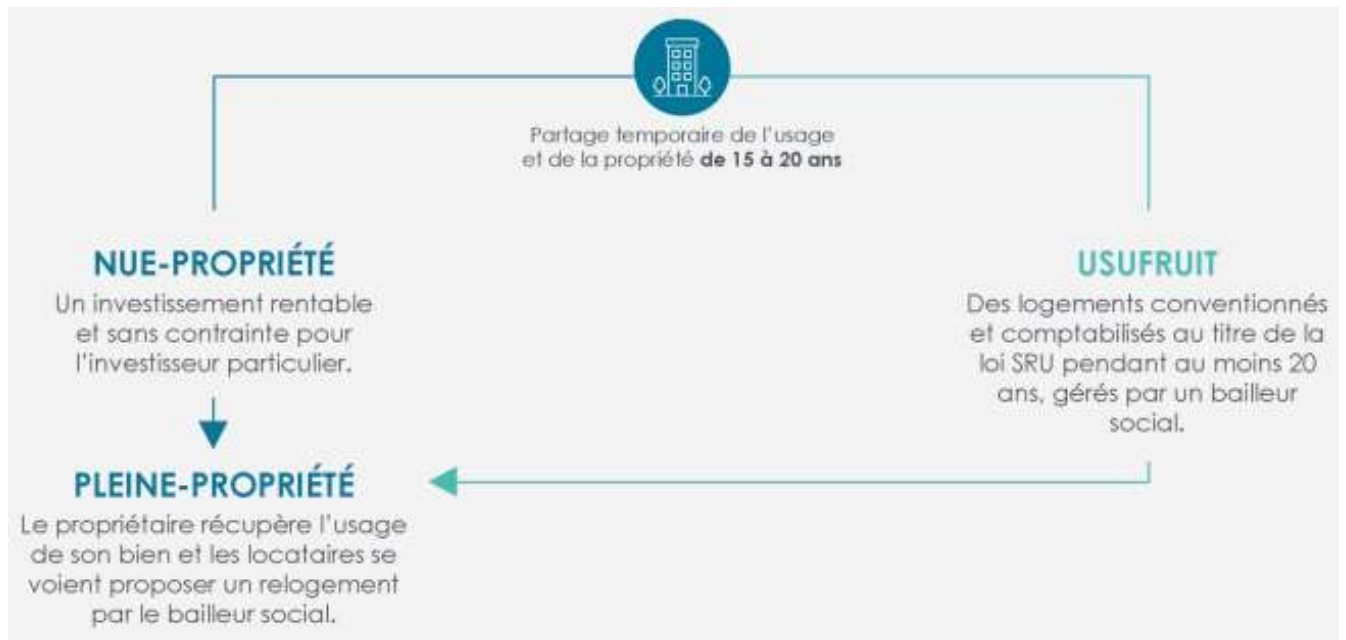
Comment favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes face à la paupérisation de la population ?

Si nous n'avons plus les moyens d'agir sur le plan financier, urbain ou économique, nous pouvons du reste, agir sur l'aspect juridique de la situation. C'est en grande partie, le principe d'action du démembrement de propriété. Montage juridique dont les principes nous ont été édictés par le code civil napoléonien, le démembrement de propriété repose sur l'ajustement même du droit de propriété. Le démembrement de propriété constitue un acte juridique qui consiste à diviser la pleine propriété en nue-propriété et usufruit. Il est courant de parler de démembrement de propriété pour traiter des problématiques patrimoniales. Outil de transmission et de succession, ce procédé est généralement mis en place à des fins fiscales. Toutefois, son utilité rassemble bien des avantages pour l'acquisition ou la gestion de biens immobiliers. Instrument de dissociation du droit de propriété, le démembrement offre de nombreux avantages pour l'accès à la propriété. Emprunté au système anglo-saxon du « leasehold », le démembrement de propriété peut revêtir deux formes :

- La séparation de la pleine propriété d'un bien avec d'un côté la nue-propriété et de l'autre, l'usufruit (démembrement de propriété pur)
- La dissociation d'un bien immobilier entre le bâti en superstructure et le foncier, terrain sur lequel repose le bien (bail réel solidaire)

Nous étudierons les mécanismes de ces deux procédés pour mettre en lumière leurs atouts face aux problématiques d'accès au logement.

Le démembrement de propriété « pur » s'est progressivement développé au sein d'opérations de construction de logements par sa facilité d'accès sur le plan financier, permettant à la fois aux ménages disposant d'une épargne faible d'accéder à la propriété mais également aux opérateurs souffrant d'une réduction importante du nombre de réservations de logements neufs en pleine propriété de pouvoir écouler leur stock.

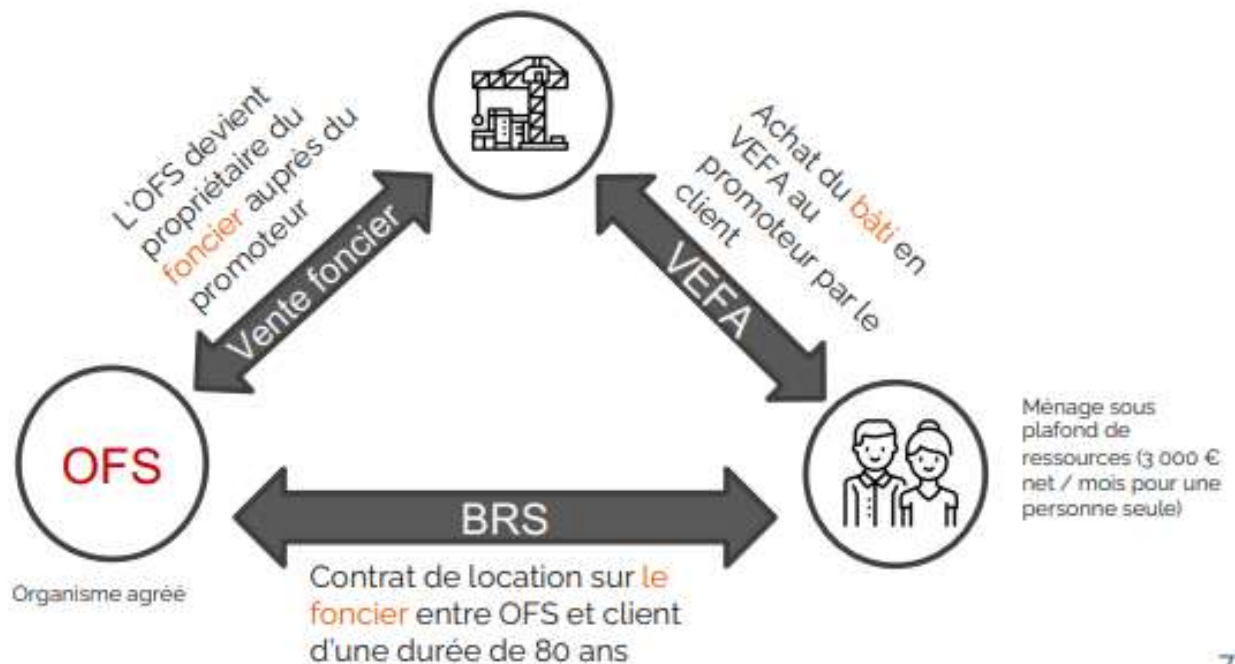


Source : <https://www.perl.fr/particuliers-et-epargnants>

En l'espèce, le mécanisme demeure assez simpliste : La pleine propriété de chaque bien immobilier commercialisé se trouve ventilé entre nue-propiété et usufruit. La nue-propiété est proposée à la vente auprès d'investisseurs particuliers ou de ménages disposant d'une épargne pour pouvoir l'acquérir. L'usufruit est acquis et revient quant à lui au bailleur social qui en assure la gestion et la location durant la période définie au sein de la convention de démembrement établie entre les parties. Le bailleur gère, loue et entretien le bien jusqu'à l'issue de la période de démembrement où celui-ci est automatiquement transmis nu-propiétaire qui récupère la pleine propriété du bien démembré. Ce montage permet à l'investisseur ou au ménage disposant d'une épargne d'acquérir un bien immobilier uniquement valorisé sur la valeur de la nue-propiété pour en percevoir la pleine propriété à terme et ce, sans aucune fiscalité. Le propriétaire est ainsi libre d'user de la chose car disposant de l'usus, d'en percevoir les fruits grâce au fructus, de le revendre ou d'y habiter grâce à l'abusus acquis initialement. Ce dispositif permet aux opérateurs immobiliers de retrouver un équilibre financier leur permettant de produire des logements, il permet aux collectivités de satisfaire et de respecter leurs obligations sociales au titre de la loi SRU grâce à la gestion du parc de logements sociaux en usufruit par le bailleur, et permet aux ménages d'accéder à terme à un logement acquis pour un montant bien inférieur à sa valeur.

Le bail réel solidaire aussi appelé « BRS », ne repose non pas sur la scission du droit de propriété français, mais sur la dissociation d'un bien entre le bâti et le terrain. En effet, ce montage permet tout autant à des ménages de pouvoir accéder à la propriété et ce, malgré

l'envolée des prix immobiliers, la réduction de leur pouvoir d'achat et le durcissement des conditions d'emprunt bancaire. Ce dispositif fonctionne grâce à un schéma tripartite : le promoteur ou constructeur du logement, un organisme foncier solidaire (OFS) et l'acquéreur du logement.



7

Source : <https://www.union-habitat.org/actualites/ofs/brs-l-accession-par-la-solidarite>

Le principe est simple, un organisme foncier solidaire à but non lucratif et agréé par l'état acquiert auprès du promoteur la quote-part du foncier propre au bien immobilier en question. Le promoteur, désormais titulaire uniquement de la quote-part « bâti » du bien, va commercialiser celle-ci auprès d'acquéreur souhaitant accéder à la propriété afin d'en faire sa résidence principale. Le bien ayant fait l'objet d'une dissociation entre la quote-part du foncier et celle du bâti, l'acquéreur dispose donc de la possibilité d'acquérir le bâti du bien pour un montant inférieur à sa valeur sur le marché. Encadré par un plafond de ressources, ce dispositif admet une dernière étape pour permettre au ménage d'accéder à la propriété à prix réduit, la signature d'un contrat de location du foncier entre le propriétaire du bâti et l'organisme foncier solidaire propriétaire du terrain sur lequel repose le bien.

3.3) Une opportunité pour toutes les parties prenantes ? Les avantages du dispositif BRS :

Méconnu du grand public, le dispositif du bail réel solidaire offre de multiples avantages et ce, pour l'ensemble des parties prenantes de la production du logement en France.

En effet, ce mécanisme a pour premier intérêt de davantage valoriser l'équilibre financier du montage des opérations pour les promoteurs immobiliers et producteurs de logement en France. Ce résultat est obtenu grâce à deux éléments essentiels : la nécessité de pouvoir trouver un « investisseur » qui garantit l'acquisition du foncier des logements sociaux et intermédiaires vendus en BRS, et la sécurité de pouvoir vendre le bâti de ces mêmes logements aux ménages dotés de ressources modestes. L'OFS acquiert ainsi en bloc la totalité de la quote-part foncière des logements, ce qui renforce la sécurité de l'opération pour le maître d'ouvrage et réduit les risques de commercialisation d'une partie du programme. Dans un deuxième temps, les logements n'étant commercialisés que sur la base de leur quote-part respective réservée au « bâti », ils bénéficient d'une décote significative permettant aux ménages dits modestes de pouvoir accéder à la propriété à un prix réduit. Ce dispositif lutte en grande partie contre la difficulté d'écoulement des logements que rencontrent les promoteurs ces dernières années. En échange de cette réduction du prix d'acquisition, l'acquéreur verse une redevance financière auprès de l'OFS pour la location « longue durée » du foncier.

Autre intérêt majeur de ce dispositif, l'intégration des logements vendus sous forme de BRS au décompte de la loi SRU, permettant ainsi aux collectivités favorisant le développement de ces logements de contribuer à l'augmentation de leur quota SRU, à savoir la détention de logements sociaux à hauteur d'au moins 25% du parc immobilier local. Cette réglementation a vu le jour au travers de la loi ELAN de 2018, venant modifier l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, considérant désormais que tout logement réalisé sous forme de BRS constitue un logement social au même titre que les logements PLAI, PLUS & PLS : « A compter du 1^{er} janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire ».

Pour éviter un phénomène de « remplacement » des logements sociaux par des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire, la loi précise néanmoins que ces logements en BRS doivent représenter au maximum 70% des nouveaux logements sociaux d'une commune pour que l'article L302-8 du code de construction et de l'habitation puisse s'appliquer : « Pour atteindre l'objectif des 25% fixé par la loi SRU, la part des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) devra être au moins égale à 30% ».

Enfin, la loi prévoit également la pérennité de ce dispositif (en moyenne de 80 ans) en permettant à l'organisme foncier solidaire de pouvoir proroger la durée du bail réel solidaire : « La durée du bail est de plein droit prorogée afin de permettre à tout nouveau preneur de

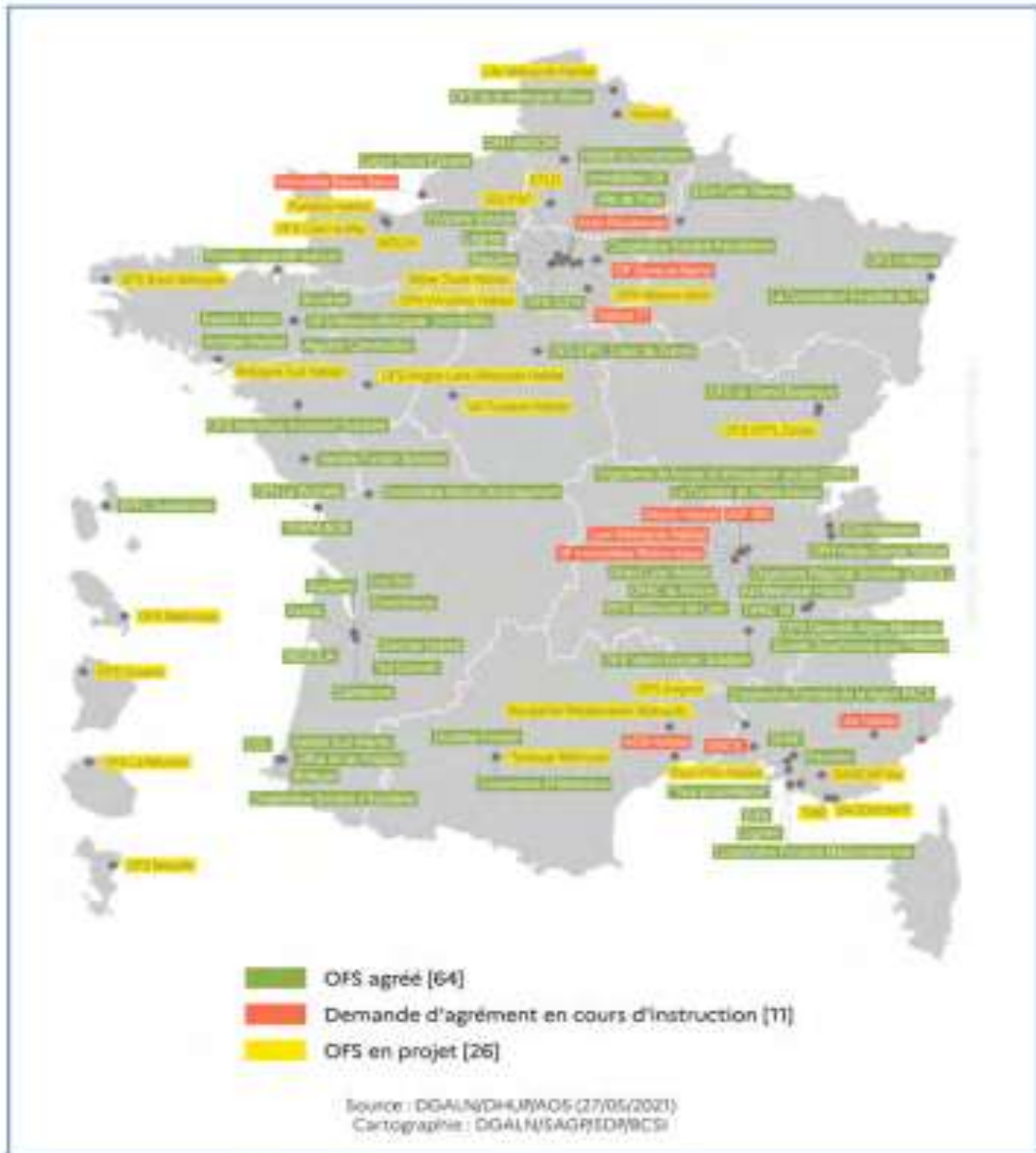
bénéficiaire d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial », précise l'article L255-12 du code de la construction et de l'habitation.

En ce sens, le dispositif du BRS offre par exemple un véritable atout face à un logement neuf classique bénéficiant d'une TVA réduite (5,5%) pour toute opération se situant dans un périmètre de 300m d'un quartier prioritaire de la ville faisant l'objet d'un renouvellement urbain à terme. Il bénéficie en outre de la possibilité de pouvoir proroger son intérêt et en faire profiter les acquéreurs successifs, faculté qui s'éteint dès le deuxième acquéreur sur un logement bénéficiant d'une TVA réduite puisque seul le premier acquéreur de surcroît primo-accédant peut y prétendre.

Pour l'accédant, le bail réel solidaire représente également un vivier d'opportunité pour l'accès à la propriété. Ce montage dont les plafonds de ressources ont été rehaussés à 3 000 €/personne constituante du ménage permet à la fois de se constituer un patrimoine immobilier en augmentant son pouvoir d'achat dans la pierre (montant des redevances foncières exclues du calcul du taux d'effort pour l'emprunt immobilier d'un logement en BRS), de pouvoir prétendre à l'accès à la propriété sur des secteurs de fortes pressions foncières et de tension immobilière notoire grâce à un prix décoté tout en bénéficiant d'aides financières dans le cadre de l'achat de sa résidence principale (PTZ, PAS, prêt action logement, prime de 10 000 €).

En synthèse, ce dispositif regroupe des nombreux atouts qui convergent tous vers le même intérêt, celui de favoriser la production de logements dits intermédiaires pour permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété. Il répond favorablement à l'obligation de réalisation des logements sociaux édictée par la loi SRU, augmente la valorisation de 300 € à 800 € HT/m² de surface habitable pour les opérateurs immobiliers, entérine une décote du bien pouvant aller jusqu'à 30% du prix au m² et séduit la majeure partie des élus qui en autorise le développement puisqu'il contribue à réaliser des logements pérennes qui améliorent le parcours résidentiel des habitants. Enfin, la mise en place du bail réel solidaire n'exige ni exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, ni exigences environnementales superflues pouvant contraindre l'équilibre d'une opération, ni un quota spécifique de volumes sur les logements produits.

Evolution du volume des organismes fonciers solidaires en France en 2021 (Source : Rapport du ministère chargé du logement) : 64 OFS agréés, 11 en cours d'agrément et 26 en projet



3.4) Un montage juridique plus équitable pour favoriser l'accès au logement abordable : Le périmètre et les modalités d'application du démembrement de propriété

Sur le plan pratique, il existe 3 cas possibles de situation pour les communes qui souhaitent développer le logement abordable en vertu de la réglementation française en vigueur à cet effet, à savoir la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain du 13/12/2000 (Loi SRU) :

- Les communes dites « **carencées** » : Font l'objet d'une concentration de logements sociaux inférieure à 25% de leur parc résidentiel et font l'objet d'un arrêté de carence visant à améliorer le quota SRU de la commune -> Le démembrement de propriété peut alors être envisagé en sus des obligations sociales pérennes à réaliser
- Les communes dites « **déficitaires** » : Font l'objet d'une concentration de logements sociaux inférieure à 25% de leur parc résidentiel mais ne font pas l'objet d'un arrêté de carence -> L'obligation sociale peut être réalisée en ULS (panachage PLAI, PLUS et PLS en vertu de la loi Duflot)
- Les communes dites « **excédentaires** » : Faisant l'objet d'une concentration de logements sociaux supérieure à 25% de leur parc résidentiel -> L'obligation sociale peut alors être entièrement réalisée en démembrement de propriété (ULS)

Ainsi, seules les communes « carencées » font l'objet d'un arrêté de carence délivré par la préfecture, qui concernent les communes ayant réalisé moins de 70% de leurs objectifs de production de logements sociaux sur la dernière période triennale. La commune se trouve alors carencée, est couverte par un arrêté de carence et se trouve dépourvu de sa capacité en matière d'instruction des permis de construire sur l'ensemble de la ville, cette fonction relevant dès lors de la préfecture.

Pour permettre le maintien de la production de logements sur ces secteurs, les opérateurs immobiliers font preuve d'ingéniosité. En effet, depuis quelques années déjà, le démembrement de propriété est utilisé pour satisfaire les obligations de production de logements sociaux de ces communes, à travers le développement de l'usufruit locatif social, plus communément arboré sous le nom d'ULS.

L'Usufruit locatif social : L'émergence d'un cadre réglementaire pour équilibrer son développement en Ile-de-France

Depuis le 1^{er} juin 2022, une modification est venue compléter les orientations de la note technique du ministère du logement, parue en Octobre 2019. En effet, le démembrement de propriété et le recours à l'usufruit locatif social est désormais opérable sur l'ensemble du territoire français et ce, quelle que soit la situation des communes face aux obligations sociales que la loi SRU leur soumet.

En l'espèce, il ne s'agit aucunement de remplacer la production de logements sociaux pérennes par de l'usufruit locatif social mais plutôt d'en faire une offre complémentaire en plafonnant sa

production à hauteur de 10% maximum des objectifs de production de logements sociaux annuels.

Ainsi, le « cadrage régional francilien du développement et de l'offre de logements sociaux en usufruit locatif social » paru le 1^{er} Juin 2022 et définit de façon collégiale en concertation avec la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) ainsi que le préfet de la région.

Selon les objectifs inscrits au sein de ce cadre, on ressent nettement la « nécessité de promouvoir l'ULS plus activement que par le passé avec l'appui des services déconcentrés » afin participer à « compléter la dynamique de production de logement social pérenne ». Le principe de l'usufruit locatif social repose essentiellement sur le démembrement de propriété attaché au lot concerné. Un investisseur privé externe acquiert la nue-propriété du bien qui fait l'objet d'une convention d'usufruit d'une durée minimum de 15 ans pendant laquelle le bailleur social exploite le logement conformément aux obligations imposées par la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain du 13 décembre 2000.

Ce nouveau cadrage concourt aux enjeux issus du contexte actuel de l'habitat. Avec une production de logements neufs annuelle en nette diminution, le soutien du développement de l'ULS en Ile-de-France devrait permettre de satisfaire les « exigences de relance ».

Sur le plan statistique, on dénombre 3 274 logements agréés en usufruit locatif social entre 2015 & 2021, ce qui représente seulement 468 logements par an en moyenne sur l'Ile-de-France.

Ce nombre de logements destinés à des ménages modestes doit être augmenté sur les objectifs de production des années à venir, en particulier dans les zones dites tendues et très tendues. Le recours à ce dispositif permettra ainsi d'équilibrer les opérations en allégeant les fonds propres des plans de financement puisqu'en effet, le développement de l'usufruit locatif social détient de nombreux avantages et permet en outre aux bailleurs de ne pas investir de fonds propres et de profiter des taux d'emprunts préférentiels négociés dans le cadre des conventions édictées pour promouvoir l'habitat abordable en France. La DRIHL rappelle que « Il convient en effet de veiller à ce que les fonciers et/ou les bâtis disponibles ne deviennent pas captables uniquement au profit du logement libre ».

Ce constat rappelle dans quelles mesures les valorisations du foncier influent sur les typologies d'habitat de chaque commune, en particulier dans les zones très tendues où le prix au m² des

logements en accession libre auprès de propriétaires privés atteint un niveau extrêmement élevé, source d'un marché immobilier où la demande déséquilibre l'offre disponible.

L'ULS : Un dispositif plus récurrent dans les communes dites « excédentaires » comportant plus de 35% de logements sociaux au sein de leur parc résidentiel

Le démembrement de propriété au travers du dispositif d'usufruit locatif social demeure très apprécié par les collectivités « excédentaires ». En outre, ces dernières incitent leur développement afin de concourir à diversifier la production des logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et PLUS (prêt locatif à usage social). En dehors de son caractère facilitateur d'accès à la propriété, l'ULS constitue également un dispositif intermédiaire qui favorise l'essor d'un parcours résidentiel complet. Il fait de fait l'objet d'une grande souplesse financière et fiscale sur le plan législatif. Les opérations d'ULS réalisées en PLAI peuvent d'ailleurs prétendre à des subventions directes de la part de l'état, généralement attribuées via les forfaits locaux de financement applicables et au prorata de la durée de convention d'usufruit portée sur l'opération.

Sur le plan social, le développement de l'ULS, produit encore inconnu aux yeux du grand public, semble correspondre à l'archétype même de produit temporaire permettant de « répondre à l'exigence et aux enjeux de diversification à terme de l'habitat » et « particulièrement adapté pour accompagner la transition des territoires fortement dotés en logements sociaux » selon la DRIHL.

On comprend ainsi que l'état souhaite dorénavant favoriser le développement et l'application de l'usufruit locatif social sur les communes excédentaires comportant plus de 35% de logements sociaux afin d'équilibrer le marché immobilier résidentiel et contribuer à l'amélioration du parcours résidentiel.

En ce qui concerne l'ensemble des communes comportant plus de 40% de leur parc résidentiel en logements sociaux, elles perdent leur obligation sociale d'agrément de logements pérennes au titre des PLAI ou PLUS. En d'autres termes, cette note de cadrage oriente clairement la promotion et tend à favoriser le développement de l'ULS sur l'ensemble de la région parisienne, quel que soit le quota SRU et la situation de la commune.

Toutefois, si l'émergence d'un tel dispositif est en plein essor, elle ne doit en aucun cas venir porter atteinte ou concurrence au logement social pérenne. Concrètement, l'ULS comme évoqué précédemment tend à apporter une réponse bien plus adaptée aux besoins des ménages

modestes, besoins précaires mais pas systématiquement pérennes. Tel est le cas des opérations dédiées à la production de logements pour étudiants. Les logements conçus répondent bien au besoin des étudiants en situation de précarité financière mais ne répondent pas à des besoins pérennes, faisant l'objet d'une petite typologie en termes de conception, qui complexifie toute modularité éventuelle.

C'est à ce titre, que l'ULS nous permet d'anticiper ces problématiques grâce au fléchage d'un bâtiment pour faire évoluer son utilisation finale en préparant l'échéance de sa durée d'usufruit, plus communément appelée « sortie d'usufruit ». Pour éviter autant que possible que ce nouveau dispositif ne porte atteinte au logement social pérenne tel qu'on le connaît, sa production a été limitée et plafonnée à 10% de l'objectif de production annuel programmé au sein de chaque département. Ces 10% correspondent aujourd'hui à 2 000 demandes d'agrément par an au titre de l'ULS, le nombre d'agrément de logements sociaux pérennes sur l'ensemble de la région Ile-de-France étant actuellement de 20 000 par an en moyenne.

Nous pouvons constater grâce à ces données statistiques que ce plafonnement ne grèvera pas le développement de ce dispositif aujourd'hui évalué à 500 demandes d'agrément par an.

Le cas des communes déficitaires (<25% de logements sociaux comptabilisés SRU, loi du 13 décembre 2000) :

Selon la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL), le recours à ce dispositif permet de minimiser le coût de construction des opérations localisées dans des zones tendues et très tendues, où le prix du foncier est très élevé, tout en répondant aux besoins de la population et aux enjeux de l'habitat.

Sur les communes déficitaires au titre de la loi SRU, la production annuelle d'ULS se retrouve plafonnée à 10% de l'objectif triennal de la commune en question.

A titre d'exemple, j'ai la chance grâce à l'exercice de mes fonctions en qualité de responsable de développement résidentiel, de pouvoir constater cette mesure et en illustrer les conséquences.

Les communes de Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Mandé et Le Perreux-sur-Marne, toutes trois situées dans le Val-de-Marne (94), constituent des communes déficitaires au titres de la loi SRU qui n'ont pas réussi à atteindre le seuil de 70% des objectifs de production triennale de logements sociaux.

Comportant respectivement 10,94%, 11,5% et 8,81% de logements sociaux, ces deux communes ont malheureusement fait les frais d'un arrêté de carence qui non seulement les

contraint désormais à consacrer 30 à 40% des opérations immobilières de leur territoire à destination de logements sociaux pérennes, mais les prive également de toute faculté d'instruction sur les permis de construire au profit du préfet de la région.

Le développement de l'ULS ne doit donc pas dégrader la qualité du quota SRU de la commune, mais doivent venir compléter l'offre résidentielle abordable pour les ménages modestes.

A ce titre, la convention d'usufruit édictée fait l'objet d'un contrat très règlementé. Les obligations et risques de fin de convention doivent être pris en compte en amont, lors de l'instruction des demandes d'agrément pour réaliser de l'ULS. Le bailleur social a ainsi l'obligation de proposer un relogement au locataire en fin d'usufruit et adopter une durée de convention idéale pour assurer une remise concomitante des différents biens sur le marché immobilier faisant l'objet d'un démembrement de propriété sous convention d'ULS. Cette précaution peut permettre au bailleur d'agir favorablement sur la santé financière de son immeuble mais également sur la valorisation du prix des logements vendus.

Juridiquement, le bailleur devra ajouter au dossier d'agrément de l'opération en ULS une analyse de sa capacité à trouver un relogement des ménages en fin d'usufruit dans des conditions adéquates et devra justifier, 3 ans avant l'échéance de la convention de sa stratégie de relogement comprenant un tableau prévisionnel des relogements ainsi qu'une clause de revoyure. Ces mesures doivent permettre de limiter à 10% la part d'ULS réalisée sur l'ensemble de son parc résidentiel sur l'EPT (établissement public territorial) ou l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale).

Augmentation de la durée minimale de la convention d'usufruit :

Dans le but de se prémunir face aux éventuelles dégradations des copropriétés exploitées et afin de garantir un lissage de la remise sur le marché des logements, les bailleurs voient la durée de convention d'usufruit passées de 15 à 17 ans. Les nu-proprétaire détiennent ainsi la faculté d'acquérir l'usufruit résiduel (indemnisation de la vacance) dès la libération des logements au travers d'une clause de transition locative. Enfin, la DDT (Direction départementale des territoires) prévoit un suivi récurrent et régulier des agréments ULS délivrés pour contribuer à limiter la « concentration excessive des opérations en ULS au regard des enjeux du logement ». Ce suivi fera l'objet d'un bilan régional annuel de l'ensemble de la production réalisé par la DRIHL afin d'apprécier les avantages et impacts du recours au dispositif de l'ULS sur l'ensemble du marché locatif social.

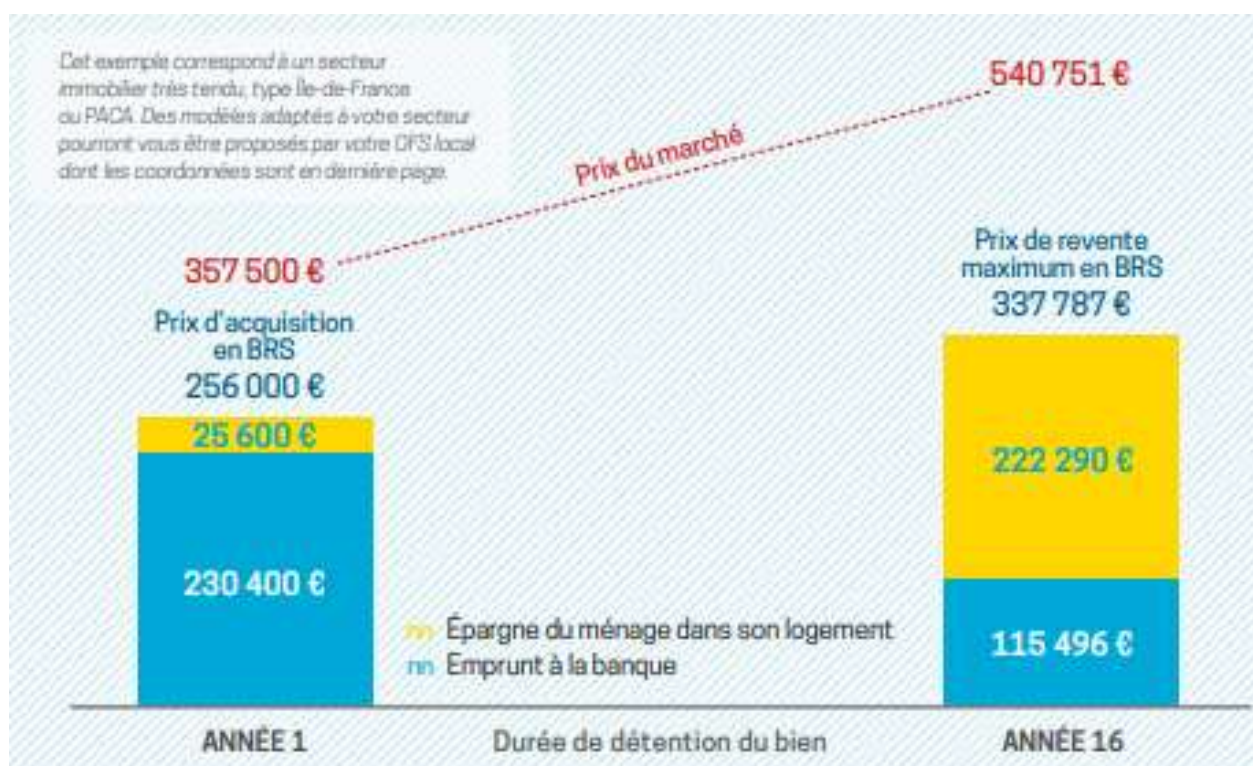
3.5) Préconisations managériales et résultats attendus

Ma recherche m'amène à pouvoir affirmer que l'utilisation des dispositions du démembrement de propriété en France peut contribuer à diminuer le prix d'acquisition d'un bien immobilier et à faciliter son attractivité auprès du marché des ménages modestes. Ce montage hybride d'accès à la propriété permet d'un point de vue factuel de diminuer le coût d'acquisition d'un bien immobilier. Offrant à l'acquéreur la possibilité de bénéficier de prêts immobiliers spécifiques dans le cas de son accession à la propriété (PSLA) et la possibilité de transmettre ce patrimoine à ses héritiers, le démembrement de propriété permet dès lors de parfaire la solution d'accession abordable à la propriété immobilière en France et ce, malgré la conjoncture défavorable actuelle. Ce dispositif n'entend pas constituer la recette miracle mais a le mérite de pouvoir résoudre plusieurs problématiques qui affectent l'accession à la propriété pour les ménages modestes, en particulier sur les secteurs en proie à une importante tension, dont l'écart de prix entre le logement intermédiaire et le marché privé se trouve conséquent. Le récent engouement pour ce montage par certains élus a permis la création de 110 organismes fonciers solidaires en moins de 3 ans. D'ici 2025, ce sont plus de 12 000 logements qui seront produits sous forme de bail réel solidaire. La dissociation du sol et du foncier et l'augmentation du plafond de ressources de ce dispositif stimule la dynamique d'investissements sur les opérations de construction de logements et assurent un accès à la propriété abordable et équitable pour tous, en satisfaisant les attentes respectives de chaque partie prenante. La restriction des plus-values réalisables couplée à la pérennité du logement produit font du bail réel solidaire un véritable levier pour les territoires dont les revenus moyens par foyer sont inférieurs à 3 000 € net.

Grandement impactée par la gentrification de son tissu, la commune de Paris réfléchit au démembrement de propriété depuis quelques années déjà. Elle envisage à terme d'y réaliser plus de 1 000 logements dont le prix de vente au m² n'excèdera pas 5 094 €, ce qui représente à peine 50% du prix au m² du marché privé local. A noter que la redevance foncière pour l'acquéreur est ici évaluée à 2,50 €/m² de surface habitable avec un bail réel solidaire conclu pour une période de 30 ans. En Seine-Saint-Denis, dont le territoire s'est fortement développé ces dernières années (essentiellement dû aux investissements opérés dans le cadre de l'accueil des Jeux Olympiques), 31 foyers ont ainsi pu bénéficier de ce dispositif pour accéder à la propriété sur la commune de Romainville (93). Des appartements aux prestations qualitatives, offrant de nombreux atouts (espaces extérieurs généreux, nombre de pièces modulable, à proximité directe des transports et commodités usuelles) ont été commercialisés à 3 850 €/m². La redevance foncière des acquéreurs sur ce programme a été évaluée à 1,48€/m², soit

148€/mois pour un appartement de 100 m². En réponse à cela, plusieurs métropoles de l'hexagone se sont prêtées au jeu : Lyon, Lille, Strasbourg, Bordeaux et Rennes ont eux aussi fixé leurs objectifs de production de ces nouvelles formes d'habitat entre 800 et 1 000 unités par commune sur les 5 années à venir. Pour assurer la pérennité de ce modèle, aucune plus-value de cession à la revente du bien ne pourra être réalisée afin de permettre aux ménages successifs de pouvoir bénéficier des avantages similaires qu'offre le démembrement de propriété. Avec un patrimoine de la population très concentré et hétérogène (10% des ménages modestes ne détiennent moins de 2 600 € d'épargne lorsque 10% des ménages les plus aisés possèdent plus de 549 600 €), les disparités s'accroissent et rendent l'accès à la propriété en France de plus en plus complexe. L'épargne moyenne dont dispose la part des ménages modestes de moins de 30 ans atteint 38 500 € contre plus de 300 000 € pour la part des ménages modestes de plus de 70 ans. Nous devons favoriser l'accès à la propriété de ces jeunes ménages, qui en ayant recours à un dispositif comme le démembrement de propriété, pourront acquérir leur résidence principale sur des territoires denses, attractifs et gentrifiés, tout en se constituant un patrimoine pérenne qu'il leur sera possible de transmettre à terme. Il est selon moi essentiel pour une entreprise telle que Vinci Immobilier d'axer le développement de son activité sur le principe du démembrement de propriété qui, permet de se démarquer de la concurrence, de faciliter l'accès à la propriété pour les ménages modestes et de piloter sa performance économique en rendant plus accessible son offre de logements. Le développement récent d'une opération de logements collectifs intermédiaires à Clichy-la-Garenne (92) réalisée par Cogedim en est le parfait exemple. En utilisant le dispositif du bail réel solidaire, l'entreprise a ainsi pu permettre de répondre aux enjeux et besoins de développement urbains de la commune de Clichy (où la demande surcharge actuellement l'offre) grâce à la production de logements neufs intermédiaires dont le prix au m² est inférieure de plus de 30% au marché privé local. Produit marginalisé et novateur sur la commune, le groupe Cogedim a valorisé son programme, réduit le délai d'écoulement de son stock de logements et a permis à plus d'une trentaine de ménages modestes de pouvoir accéder à la propriété pour moins de 5 750 €/m² contre 7 500 € habituellement. Le démembrement de propriété a ici contribué à compenser, à son échelle, le déséquilibre du marché local, qui peine à pourvoir aux besoins locaux des foyers à faibles ressources n'ayant jusqu'à ce jour jamais eu l'occasion de pouvoir accéder à la propriété.

Exemple concret du mécanisme :



	Prix à l'achat	Mensualité de crédit	Redevance Foncière	Coût mensuel total	Revenus mensuels minimum
Logement classique	357 500 €	1 526 €		1 526 €	4 550 €
Logement BRS	256 000 €	1 090 €	94 €	1 184 €	3 550 €

Source : Rapport annuel de la fédération des Coop'Hlm

Depuis 2022, ce sont des centaines d'opérations immobilières qui voient le jour grâce au dispositif du démembrement de propriété. Lors du dernier Conseil des Ministres, Olivier Klein a d'ailleurs en personne délivré une ordonnance visant à élargir le montage du bail réel solidaire aux locaux d'activité. Ce nouvel outil dénommé « bail réel solidaire d'activité » est issu du bail réel solidaire d'habitation et suit le même schéma de fonctionnement. Il doit permettre à son échelle de favoriser la mixité fonctionnelle de certains territoires et revitaliser plusieurs quartiers enclavés en permettant l'installation de nombreuses enseignes, marques et entreprises. A l'instar du BRS classique destiné au logement, ce dispositif reposera sur le soutien d'un organisme foncier solidaire et promet des prix d'acquisition modérés bien plus faibles que dans

le parc privé. Il vise à permettre aux petits commerçants, artisans et activités inclusives de pouvoir renforcer l'animation et l'attractivité de l'ensemble de ces territoires.

3.6) Focus et retour sur expérience d'une opération de démembrement de propriété : L'exemple de PERL

Depuis les années 2000, la société PERL constitue l'initiateur du modèle de démembrement de propriété combinant investissement en nue-propriété et conventions d'usufruit locatif social (ULS), usufruit locatif intermédiaire (ULI) et usufruit locatif libre (ULL).

Dispositif fondé sur l'exploitation temporaire du droit de propriété démembré, l'entreprise tend ainsi à favoriser la mixité sociale grâce au développement de logements abordables au sein des zones tendues, plus particulièrement en centre et cœur-de-ville.

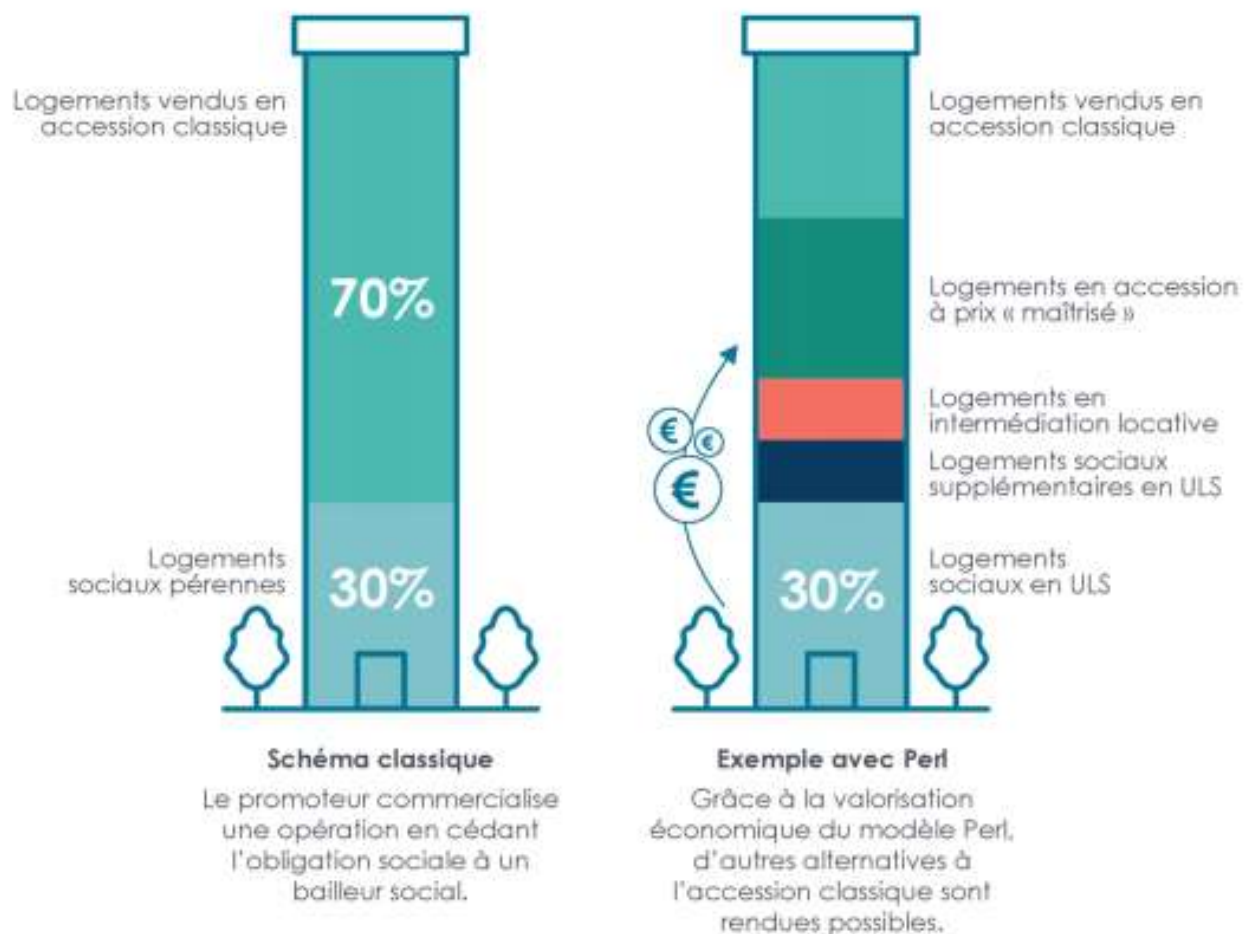


Source : <https://www.perl.fr/notre-societe>

Ce dispositif, ne vient pas se substituer au modèle conventionnel de financement du parc social mais vient l'enrichir et le compléter, tout autant sur des projets de construction de logements neufs, que sur le recyclage urbain ou la réhabilitation d'actifs obsolètes. Le principal atout de ce dispositif réside dans sa correspondance aux logements comptabilisés au titre de la loi SRU, tout en délivrant des typologies d'habitats variées, allant du logement très social à loyers

maîtrisés, au logement intermédiaire ou libre. Le modèle de PERL répond aux enjeux de divers acteurs et s'appuie sur des avantages opérationnels non négligeables.

- L'amélioration de la marge de manœuvre financière des promoteurs et aménageurs pour acquérir le foncier : Offrir une meilleure valorisation au m² des logements sociaux réalisés en ULS pour le promoteur lui permettant d'avoir accès à d'autres alternatives aux logements en accession libre et améliorer sa performance sociétale et financière (Logements en accession à prix maîtrisés sous la forme d'usufruit locatif libre, logements en intermédiation locative sous la forme d'usufruit locatif intermédiaire)



Source : <https://www.perl.fr/societe-a-mission>

- Le dé-risque commercial des opérations :

Les risques de commercialisation qui pèsent sur l'équilibre financier des responsables de la production de logements peuvent être absorbés et pris en charge par PERL et ce, sans porter de préjudice sur le bilan financier du maître d'ouvrage (principalement dû aux prix supérieurs issus de la vente en bloc réalisée par PERL auprès du maître d'ouvrage)

- Une souplesse d'intervention adaptée à chaque situation en fonction du besoin :

La mise en place du dispositif de démembrement de propriété opéré par PERL peut être réalisé soit en vente en bloc pour permettre au maître d'ouvrage d'éviter tout risque commercial, soit sous mandat de commercialisation lui permettant de mieux valoriser au m² (pas de décote sur le prix global, pas d'honoraires de commercialisation des lots ni de forfait marketing) les différents produits logements conçus. Enfin, il est tout à fait envisageable de réaliser une opération témoignant de ces deux procédés, si tel en est le besoin du maître d'ouvrage.

- L'assurance d'une opération sans accroc et sécurisée :

Contrôle des éléments juridico-financiers par la direction juridique de PERL pour assurer un accompagnement constant. Contractualisation du partenariat avec le bailleur social qui exploitera l'usufruit du logement démembrement en amont. Pratique d'échanges récurrents avec la DRIHL pour cibler les attentes et les futures orientations du territoire.

- Renforcer et équilibrer l'offre locative d'un territoire :

L'usufruit locatif peut être décliné à travers plusieurs formes en fonction des loyers pratiqués sur le marché locatif local (PLAI, PLUS, PLS, LLI, LL)

- -Un modèle applicable tant dans le neuf que dans l'ancien :

Le modèle se développe majoritairement au sein d'opérations réalisées en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), mais peut tout autant agir sur la conversion de logements privés dans le parc résidentiel ancien en logements à loyer abordables.

Nous constatons donc que la souplesse de l'application de ce modèle va de pair avec les alternatives qui œuvrent pour la transition énergétique, la lutte contre l'étalement urbain, l'artificialisation des sols et la préservation de la biodiversité, à savoir, le recyclage urbain et la réhabilitation d'actifs tertiaires ou autres bâtiments dégradés en proie à une reconversion/mutation urbaine.

- Garantir le bon déroulement du cycle complet d'usufruit :

L'avantage du modèle PERL pour les collectivités, c'est aussi de pouvoir profiter d'un accompagnement sur l'ensemble du cycle d'usufruit locatif en mettant à disposition de celle-ci, des services adaptés pour les locataires, nus propriétaires et bailleurs sociaux qui souhaitent s'implanter localement. Le dénouement de l'usufruit peut de facto être anticipé 2 ans avant l'échéance de la convention afin de renforcer le parcours résidentiel en fonction des attentes.

L'entreprise depuis sa création a ainsi pu contribuer à piloter la fin de 9 cycles complets d'usufruit, représentant 306 logements à ce jour et plus de 1 500 logements dans les 5 ans à venir.

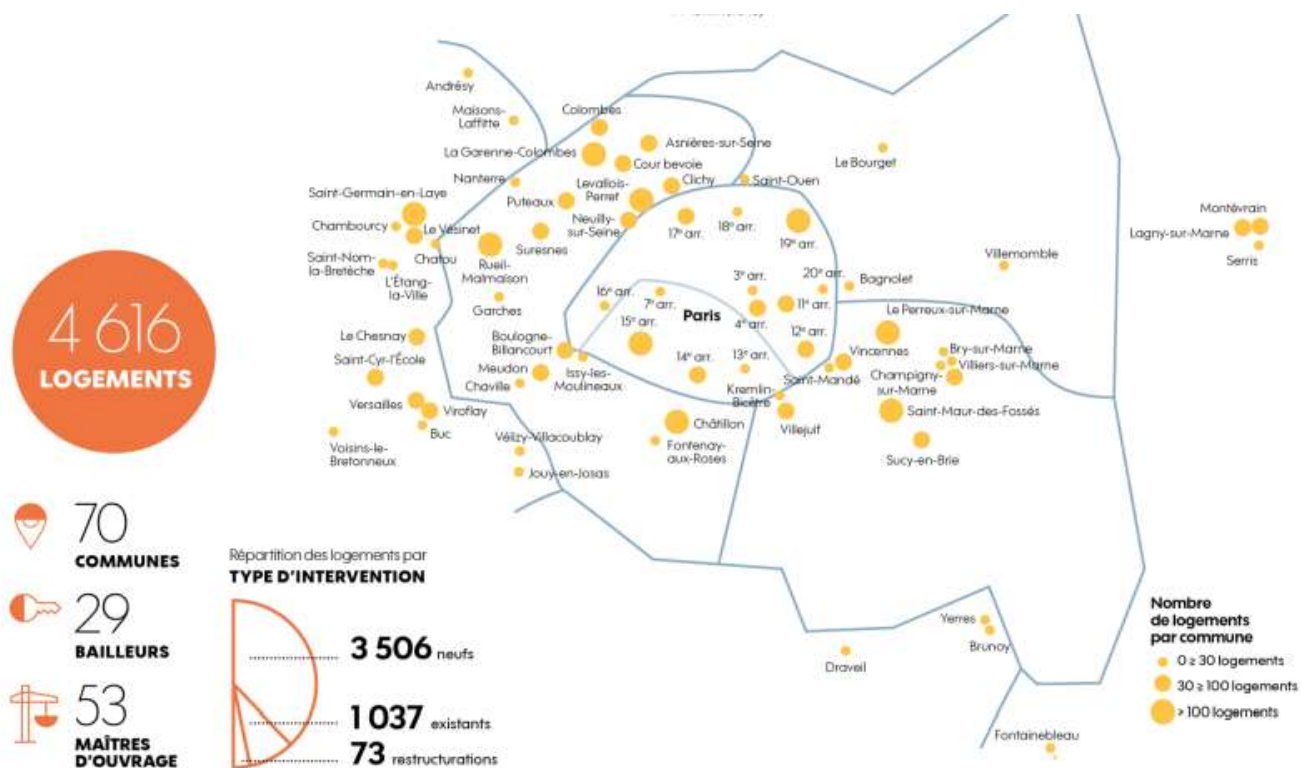


Source : <https://www.perl.fr/societe-a-mission>

A l'heure actuelle et face aux enjeux d'un environnement incertain en proie à des mutations permanentes, le groupe PERL envisage l'adhésion à une charte ULS portant sur les attentes des collectivités en termes de fin d'usufruit pour en élaborer des conditions sur-mesure en fonction des besoins locaux.

Atteindre les 25% de logements sociaux par ville prévus par la loi SRU (Solidarité renouvellement urbain) d'ici à 2025 pour pouvoir répondre à tous les demandeurs, tel est l'enjeu des objectifs triennaux fixés à toutes les villes en deçà de ce quota. Des objectifs à la fois quantitatifs (taux global de logements sociaux) mais aussi qualitatifs comme la proportion minimale de 30% de logements très sociaux (PLAI : prêts locatifs aidés d'intégration) sur

l'ensemble des nouvelles constructions HLM et, a contrario, d'un seuil maximal de 30% de logements moins sociaux (PLS : prêts locatifs sociaux). Tous les trois ans, les services de l'Etat vérifient si ces objectifs ont été atteints ou pas (faute de quoi la commune est redevable d'une amende forfaitaire calculée sur la proportion de logements sociaux manquante), et fixent de nouveaux objectifs pour les trois années suivantes, afin d'atteindre une concentration homogène d'au moins 25% d'ici 2025.



Source : <https://www.perl.fr/societe-a-mission>

CONCLUSION

Comme le sociologue François Dupuy (2011) aime à le souligner dans son œuvre (*Sociologie du changement*. Editions DUNOD) : « une organisation, c'est avant tout ce que font les acteurs, c'est-à-dire leurs stratégies. Par conséquent, ce sont les stratégies des acteurs, et non pas les attitudes ou les structures, qu'il faudra changer ». En ce sens, c'est notre stratégie d'accès à la propriété qu'il faut changer, peut-être même le concept de propriété en lui-même.

Pour répondre à la demande de logements, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, plusieurs montages juridiques émergent depuis quelques années, c'est notamment le cas du logement libre intermédiaire, du prêt social de location-accession ou encore du bail réel solidaire. En l'espèce, j'ai orienté la démarche de ma recherche sur ce dispositif, qui à l'instar des autres montages juridiques, permet de favoriser l'accès à du logement dit abordable, tout en satisfaisant les attentes des différentes parties prenantes et acteurs du logement en France. Le démembrement de propriété tout comme le bail réel solidaire constituent pour ma recherche une solution que je considère comme pleinement appropriée, tant pour traiter les problématiques que mon entreprise rencontre sur le terrain dans la difficulté d'écoulement des logements que pour favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes sur le territoire national. Cette solution devrait permettre tout au moins de contribuer à répondre aux besoins annuels de production de logements accessibles pour les ménages modestes en quête d'accession à la propriété. A la fois dérisque commercial pour les constructeurs de logements, vivier de production de logements abordables pour les collectivités, produit de placement optimisé pour les investisseurs et renfort résidentiel pour les primo-accédant, le démembrement de propriété constitue une opportunité de solvabilité des ménages grâce à un mécanisme anti-spéculatif qui lutte contre le contexte de crise conjoncturelle auquel nous faisons face. Fort d'un accompagnement sécurisé et particulièrement adapté aux marchés immobiliers tendus, le développement du démembrement de propriété contribue dès lors à approuver les trois pistes de recherches qui émanent de mon travail :

L'utilisation des dispositions de ce dispositif contribue à diminuer le prix d'acquisition d'un bien immobilier et facilite son attractivité auprès des ménages dotés de ressources modestes.

Le mécanisme de dissociation du bâti et du foncier assure un accès à la propriété accessible, abordable et équitable pour tous en satisfaisant les attentes respectives de chaque partie

prenante. L'augmentation du plafond de ressources propre à ce dispositif va également permettre de stimuler et favoriser la dynamique d'investissements sur les opérations de construction et les réservations de logements neufs.

Enfin, axer le développement de son activité sur le principe du démembrement de propriété, en particulier sur certains secteurs tendus permet à l'entreprise de se démarquer de la concurrence, de faciliter l'écoulement de son stock et de piloter sa performance économique pour améliorer son résultat financier.

Les différents entretiens que j'ai pu mener ainsi que l'ensemble des données recueillies par la majeure partie des acteurs que j'ai pu interroger m'amènent à la conclusion que ce dispositif pourrait certainement constituer un outil précieux pour permettre aux ménages dotés de ressources modestes d'accéder à la propriété. Dispositif anti-spéculatif innovant mais marginalisé, le démembrement de propriété peut constituer une alternative aux difficultés financières qui pèsent sur la production de logements, à la fois pour faciliter l'application de la réglementation en vigueur mais également pour renforcer le parcours résidentiel des ménages en assurant un accès à la propriété plus « abordable ».

BIBLIOGRAPHIE

Articles, revues de presse, données journalistiques, dépêches et pages web :

- Rédaction Action Logement (2022). *Les logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, PLI, quelles différences ?* <https://www.actionlogement.fr/guides/trouver-un-logement/logements-plai-pli-plus-plus>
- Analyse juridique de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL, 2023, juillet). *Production de logements sociaux : obligations des communes.* <https://www.anil.org/aj-logement-production-logement-social-obligation-commune/>
- Bour B., Braun G. et Bruniaux V. (INSEE, 2019, novembre). Analyse N°104 du 7 novembre 2019. *D'ici 2035, un besoin de 426 000 logements supplémentaires dont deux tiers liés à l'augmentation du nombre des ménages.* <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4242481#:~:text=Ce%20besoin%20r%C3%A9sulte%20pour%20deux,14%20650%20logements%20par%20an.>
- Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA, 2021, mai). *Le bail réel solidaire.* <http://outil2amenagement.cerema.fr/le-bail-reel-solidaire-brs-r505.html>
- Fédération Les Coop'Hlm (2022). *Le bail réel solidaire.* <https://www.hlm.coop/contenu/le-bail-reel-solidaire-brs>
- Della-Valle R. (2021, octobre). *Différences entre Usufruit locatif social et Usufruit locatif libre.* <https://demembrement.fr/differences-entre-usufruit-locatif-social-et-usufruit-locatif-libre/>
- Rédaction La Finance pour tous (2022, octobre). *Démembrement de propriété : un outil d'optimisation fiscale.* <https://www.lafinancepourtous.com/pratique/vie-perso/transmissiondonation/demembrement-de-propriete-un-outil-do-optimisation-fiscale/>
- Société d'études et de conseils spécialisée dans l'immobilier résidentiel et l'immobilier d'entreprises (GRECAM). <https://www.grecam.com>
- Leroux C. (AEF, 2021, juin), Dépêche N°654048. *Les logements sociaux « ne remplissent plus leur mission d'intérêt général » selon la cour des comptes.* <https://www.aefinfo.fr/>
- Laurent A. (2023, juillet). *Immobilier : les permis de construire s'effondrent, notre carte de France.* <https://www.capital.fr/immobilier/immobilier-les-permis-de-construire-seffondrent-notre-carte-de-france-1473287>
- La Rédaction Investissement Conseils (2021, Novembre). *Implanter du social là où le foncier est très cher.* <https://www.investissementconseils.com/immobilier/255-les-acteurs-immobilier/41968-implanter-du-social-la-ou-le-foncier-est-tres-cher.html>
- Seillier B. (2008). Rapport d'information N°445 du 2 juillet 2008. *La lutte contre la pauvreté et l'exclusion : une responsabilité à partager.* <https://www.senat.fr/rap/r07-445-1/r07-445-121.html>

- Rédaction du Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne (2022, décembre). *Développement du bail réel solidaire*. <https://www.saf94.fr/les-actualites/developpement-du-bail-reel-solidaire.html>

Ouvrages littéraires :

- Charreire S. et Huault I. (2001). *Le constructivisme dans la pratique de la recherche : une évaluation à partir de seize thèses de doctorat* (p.32-38).
- Christensen M. Clayton (1997). *Les innovations de rupture : défis et principes de management*. Dans Silberzhan P. et Ben Mahmoud Jouin S. (2016). *Les grands auteurs en management de l'innovation et de la créativité* (p.283 à 286). Editions EMS
- Comte A. (1838). *La sociologie comme physique de l'organisme social*. Dans Varenne F. (2011). *Modéliser le social* (p. 23 à 34). Editions DUNOD
- Comte A. (1975). *Cours de Philosophie positive*. Editions Hermann
- Clarkson (1995). *L'apport de la théorie des parties prenantes à la modélisation de la responsabilité sociétale des entreprises*. Dans Mullenbach A. (2007). *La revue des sciences de gestion* (p.109 à 120).
- Dupuis F. (2011). *Sociologie du changement*. Editions DUNOD
- Durkheim E. (1988), *Les règles de la méthode sociologique*. Flammarion (paru en 1894 dans les tomes 37 et 38 de la Revue Philosophique)
- Freeman E.R (1984). *La théorie des parties prenantes*
- Laflamme V, Levy-Vroelant C, Robertson D et Smyth J. (2017) *Le logement précaire en Europe : aux marges du Palais*. Editions L'Harmattan.
- Le Flanchec A. (2011). *Regard épistémologique sur les sciences de gestion*. Cahiers de Recherche PRISM-Sorbonne 11-18 (p.1-15).
- Lemoine J.F. (1990), *Epistémologies constructivistes et sciences de l'organisation*. Dans *Epistémologies et Sciences de gestion* (Coord. Martinet). Editions Economica (p. 81-140)
- Popper K. (1935) *La logique de la découverte scientifique*. Editions Payot
- Rasolofo-Distler F. (2019). *Pilotage de la performance globale des grandes entreprises aux TPE du secteur de l'immobilier*.
- Schumpeter J. (1942). *Capitalisme, socialisme et démocratie*. Editions Payot
- Wacheux F. (1996). *Méthodes qualitatives et recherche en gestion*. Editions Economica
- Weber M. (1904,1905). *La sociologie compréhensive*.

Rapports :

- Centre d'analyses et de prévisions immobilières (CAPEM, 2023). *Bilan 2022 : logement neuf en accession groupée en Île-de-France (hors ventes en bloc)*. Flash sur les ventes en bloc N°50 du 24 avril 2023, Paris (France).
- Centre d'analyses et de prévisions immobilières (CAPEM, 2023). *Bilan 2022 : ventes en bloc*. Lettre du club CAPEM N°59 du 12 mai 2023, Paris (France).

- Association Congrès des Notaires de France et Conseil supérieur du notariat (2023, juin). *Le logement, le devoir de faire mieux, le Droit pour faire autrement*. Dossier de presse, 119^{ème} congrès des Notaires de France, Deauville (France)
- Fédération Les Coop'Hlm (2022). *Le Bail réel solidaire, une autre idée de la propriété*. Rapport annuel de l'accession sociale, Paris (France).

Textes juridiques :

- *Article N°55 - Loi n° 2000-1208 portant sur l'obligation de production de logements sociaux dans les communes urbaines*. Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)
- *Loi N°2013-61 du 18 janvier 2003 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social*.
- *Loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 relative à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)*

Annexes : Entretiens exploratoires, interviews et sondages :

- Blondeau J. Directeur du développement immobilier
- Campuzano J. Directeur commercial
- Canton P. 2^{ème} adjointe au Maire
- Cortay C. Directrice de l'urbanisme
- De Bucy N. Directeur général de Perl
- Hakouti S. Responsable du service « investisseurs institutionnels »
- Lamort G. & Lamort A. Couple primo-accédant
- Sondage sur le démembrement de propriété auprès de 25 participants

Annexe N°1

Entretien exploratoire de Jérémy Blondeau, Directeur du développement immobilier résidentiel sur le Val d'Oise (95) et la Seine-Saint-Denis (93), réalisé par mes soins (29 juin 2023)

1) En tant que directeur du développement chez Vinci Immobilier, que représentent vos missions sur le plan urbain ?

« Le métier sur la recherche foncière n'a pas évolué en soit, les outils ont quant à eux progressé dans une optique d'efficacité et de performance sur l'exercice de nos activités.

L'aspect rudimentaire historique a laissé place à la digitalisation des processus de recherche en développement foncier. L'attractivité de l'Ile-de-France a considérablement augmenté la concurrence. Identifier les futurs axes de développement pour cibler l'intérêt commercial et urbain d'une opération. Cibler les zones éligibles à TVA réduite, à la restructuration des QPV pour développer uniformément le territoire et homogénéiser l'attractivité des communes.

Politiquement, on constate que certaines zones sont sensibles et sont raccordées aux discours accordés en cohérence avec la population locale. L'intérêt à l'heure actuelle c'est plutôt de dérisquer les opérations et de se concentrer sur des projets faciles à écouler sur le plan commercial »

2) Depuis quelques années, constatez-vous une certaine raréfaction du foncier sur votre territoire ainsi qu'une réticence des élus à pourvoir aux besoins de construction ?

« La Raréfaction du foncier on la constate surtout sur les grandes parcelles dits « fonciers faciles ». Aujourd'hui on doit réfléchir différemment. Les élus sont de nos jours bien plus sensibles aux retours des riverains, indispensable à leur réélection. Le développement de la commune doit avant tout se faire dans le sens des retours des habitants. Les fonciers offrant une constructibilité suffisante pour assurer l'équilibre financier d'une opération avec une volonté politique de faire muter la zone se font de plus en plus rares. L'intégration des considérations politiques prime aujourd'hui sur les véritables besoins et enjeux de chaque secteur. Il est assez incohérent et pourtant bien réel de constater que peu d'élus appliquent véritablement la réceptivité des sites accordée par les PLU dont ils sont eux-mêmes à l'origine. Selon, les communes devraient davantage appliquer le développement d'emplacements réservés sur

lesquels ils ont leur mot à dire. LE GPE et les métros ne sont pas destinés à du pavillonnaire, la démographie augmente et on doit se densifier.

Tout le monde a envie d'avoir un cadre de vie agréable, mais il existe une réalité économique à laquelle nous ne pouvons malheureusement pas nous substituer. Il ne faut pas oublier que la construction de logements amène des contribuables et a permis à plusieurs communes de la première couronne parisienne de pouvoir se développer uniformément. Si on ne construit pas assez, les logements deviennent chers. Si le marché est saturé, les lots ne s'écoulent pas, mais si le marché est équilibré, alors les prix fluctuent dans une fourchette accessible par la majeure partie des habitants. »

3) La conjoncture économique défavorable du marché immobilier s'intensifie de façon exponentielle depuis le début de l'année. Quels impacts de cette conjoncture constatez-vous sur le marché du logement neuf ?

« Depuis plusieurs années, nous avons développé un modèle de croissance progressive et de développement exponentiel. Cette période a encouragé la prise de risques et dopé l'attractivité des secteurs. Nous avons pris goût à l'oxygène disponible qui a permis

Un surcoût technique des coûts travaux mais nous devons optimiser le modèle de bilan financier d'une opération pour assurer la viabilité du projet.

Désormais il va falloir être plus attentif aux risques pris, la hausse d'un prix de vente de ne doit et ne peut plus absorber un coût travaux alourdi. Nous devons promouvoir les offres commerciales, privilégier la qualité des projets plutôt que la quantité. L'immobilier c'est comme l'économie, c'est une histoire de cycles. Là où les propriétaires fonciers jouaient sur la valorisation par enchères de leurs propriétés, ils se heurtent aujourd'hui à des problématiques financières notoires. C'est à notre tour de rebattre les cartes sur le plan de la renégociation foncière. Ce n'est pas parce qu'un propriétaire pense que son foncier vaut cher que nous devons hausser les prix de sortie des logements pour signer un accord synallagmatique ».

4) Face à la diminution drastique des réservations de logements neufs, comment comptez-vous renverser la tendance et favoriser l'accès des logements aux ménages modestes ?

« Aujourd'hui, le nombre de réservations diminue parce que les ménages ne sont plus finançables. Comment peut-on rendre les ménages finançables ? Jouer sur la TVA. Il faut ouvrir la TVA réduite aux primo-accédant, augmenter les plafonds de ressources pour augmenter la

part de ménages éligibles. Idem pour le PTZ dans la mesure où cela constitue la résidence principale. Sur les dispositifs de démembrement, il y a un enjeu pédagogique à satisfaire.

Les dispositifs de défiscalisation constituent un véritable levier pour les promoteurs et acteurs de l'aménagement urbain. Si les incitations fiscales ne sont pas suffisantes, vous perturbez le marché des investisseurs. Agir sur la révision de la PV immobilière pour inciter la cession de fonciers importants dans le cadre d'opérations de promotion immobilière ».

5) **Certains dispositifs de dissociation du foncier, du bâti ou encore du droit de propriété émergent progressivement sur certains marchés immobiliers tendus. En vous appuyant sur votre expérience dans le domaine de la construction de logements, que pensez-vous du démembrement de propriété et du Bail réel solidaire ?**

« Le démembrement de propriété constitue un montage très avantageux. En revanche, il devient très intéressant sur des secteurs en proie à une importante tension foncière où les prix de l'immobilier se négocient au-dessus de 5 500€/m².

Ce dispositif permet de rendre accessible le logement à des ménages dont les revenus sont modestes. Ce dispositif accompagne une volonté politique. Vous construisez mais tout en permettant aux ménages locaux modestes d'accéder à la propriété. L'avantage c'est de voir sa ville se transformer, évoluer et pouvoir en faire partie intégrante. Ce montage débloque parfois certains projets et nous permet de maîtriser le prix de sortie des logements, ce qui de risque nos opérations et facilite leur écoulement.

Le prix est également plafonné en cas de vente pour éviter l'incitation à la réalisation de PV immobilières. Par ailleurs, ce montage est identique pour tous. La TVA réduite n'est attribuée qu'au premier propriétaire du logement. Le prix du BRS et ses avantages restent les mêmes pour l'ensemble des propriétaires successifs du bien. Il s'agit d'accession sociale, mais l'accès à la propriété responsabilise les ménages (entretien). Le BRS demeure dans le contingent des logements sociaux et participe aux quotas au titre de la loi SRU.

Il y a un effet financier « boost » et on débloque le marché. Je pense qu'il faut un équilibre entre l'offre locative et l'accession à la propriété. Il s'agit d'un dispositif extrêmement utile aujourd'hui pour renforcer le parcours résidentiel des ménages, mais ne doit pas se substituer au logement social à proprement dit. En revanche nous devons manier cet outil avec précaution afin de ne pas tomber dans l'encouragement à la surenchère foncière au titre de l'amélioration financière des bilans d'opérations lors de la mise en place de logements en BRS ».

Annexe N°2

Entretien exploratoire de José Campuzano, Directeur commercial, réalisé par mes soins

(07 juillet 2023)

1) En tant que directeur commercial dans la promotion immobilière, en quoi consistent exactement vos missions ?

« En qualité de directeur commercial, ma fonction consiste à faciliter l'écoulement du stock de logements neufs issus de nos nouveaux programmes de promotion immobilière. Nous commercialisons des appartements et maisons individuelles en vente en l'état futur d'achèvement, c'est-à-dire sur plans. Notre métier repose sur la détermination d'un prix de marché local et sur l'ajustement des biens commercialisés en fonction des attentes clients pour favoriser leur écoulement auprès du public. Nous avons pour mission de conseiller les clients souhaitant acquérir un logement neuf, que ce soit pour un usage de résidence principale ou pour un investissement locatif long terme ».

2) Depuis quelques années, constatez-vous la formation d'une bulle spéculative immobilière ainsi qu'une certaine tension sur le marché de l'immobilier neuf ?

« Il est vrai que l'épisode covid a eu de sérieuses répercussions sur le marché de l'immobilier neuf. Nous avons assisté à un changement brutal de paradigme et des attentes des consommateurs. Nous avons dû repenser la conception de nos bâtiments pour orienter le développement de nos projets en fonction des nouveaux usages attendus : agrandissement des terrasses, multiplication des espaces extérieurs, végétalisation massive des cœurs d'îlots et création d'espaces partagés. Ce phénomène a occasionné un attrait général pour l'immobilier, en particuliers sur les communes de seconde couronne parisienne sur lesquelles nous avons constaté une augmentation de l'ordre de 15 à 20% du prix au m². Durant ces deux dernières années, nous avons bénéficié d'une conjoncture extrêmement favorable à l'accès à la propriété, qui a grandement contribué à augmenter la demande sur ces territoires et alimenté notre activité. Aujourd'hui, les règles sont tout autres et nous percevons une tension certaine du marché avec des prix qui ne cessent de grimper, un prix du foncier jamais atteint et des coûts de construction en hausse constante. Il s'agit d'un cycle au sein duquel nous atteignons le paroxysme, cette situation de croissance et d'augmentation exponentielle ne peut pas durer.

3) La conjoncture économique défavorable du marché immobilier s'intensifie de façon exponentielle depuis le début de l'année. Quels impacts de cette conjoncture constatez-vous sur le marché du logement neuf au regard de vos fonctions ?

« Cette conjoncture a entraîné des conséquences sans précédent sur la pratique de notre activité. D'abord, nous avons constaté une diminution drastique de la part des ménages pouvant financer leur projet immobilier. La hausse des taux d'emprunt ainsi que celle des matériaux utilisés dans nos constructions nous ont contraint à rendre plus compactes nos surfaces habitables commercialisées, en passant de 45/47m² moyen pour un T2 à 40/42m² moyen. Les phénomènes de pression foncière et de bulle spéculative, alimentés par une hausse drastique de la demande ainsi que du prix à la fois du foncier mais aussi de l'immobilier en général, ont occasionné une augmentation significative des tickets d'entrée des logements. Les ménages doivent déboursier à minima 230 000m² pour plus de 70% de nos appartements de type T2 en région parisienne. Forcément face à des montants pareils, une grande partie de la catégorie intermédiaire peine à obtenir un financement leur permettant d'acquérir ces logements. Cette diminution de la réservation de nos logements nous pousse à réfléchir aux solutions permettant de maintenir la commercialisation des biens sans les brader. Baisser le ticket d'entrée ? Mieux négocier le foncier ? Favoriser le développement de projets en zone de TVA réduite ? Rendre plus compacte nos surfaces afin de faire rentrer les montants d'acquisition dans le budget finançable des ménages ? Autant de questions que nous nous posons depuis déjà plusieurs mois. Le marché du logement n'a jamais été aussi impacté. Nous avons des difficultés à pourvoir aux besoins de construction tellement la demande est importante et pourtant nous devons sans cesse réfléchir à des pistes d'optimisation de nos programmes pour favoriser la commercialisation des biens dont une grande partie de notre stock reste invendue ».

4) Face à la diminution drastique des réservations de logements neufs, comment comptez-vous renverser la tendance et favoriser l'accès des logements aux ménages modestes ?

« Comme je vous le disais, je pense que le problème ne réside pas tant dans le marché du neuf ne lui-même, mais plutôt dans le type de produit que le marché du neuf commercialise. Après plusieurs mois de décadence commerciale, je peux vous assurer qu'en réalité le marché du neuf a besoin d'un produit immobilier intermédiaire, un entre-deux entre le logement social et le logement en accession libre. Je parle là de logements considérés comme intermédiaires dont les plafonds de ressources seraient déplafonnés comparé au

logement actuel dit intermédiaire en France. Ces logements doivent, pour absorber cette conjoncture, être éligibles à la TVA réduite et ce quelle que soit leur localisation. Ces biens doivent faire l'objet d'un prêt à taux zéro et de prêts immobiliers d'accession intermédiaire pour faciliter la rencontre entre le ménage prêt à la gorge et le bien hors de prix. Sans ces solutions, l'accès à la propriété sur le marché du neuf en France risque de dégringoler et d'être de plus en plus restreint ».

5) **Certains dispositifs de dissociation du foncier, du bâti ou encore du droit de propriété émergent progressivement sur certains marchés immobiliers tendus. En vous appuyant sur votre expérience dans le domaine de la vente de logements neufs, que pensez-vous du démembrement de propriété et du Bail réel solidaire ?**

« Nous connaissons bien ces dispositifs. Ils ont d'ailleurs déjà été mis en place par plusieurs de nos concurrents tels que Cogedim ou Nexity. Ce montage leur a permis de pouvoir boucler 80% de leurs réservations en moins de 6 mois. Il faut bien comprendre que vendre un bien nécessite systématiquement un ajustement de celui-ci à la conjoncture ainsi qu'aux besoins des consommateurs. Le marché actuel est trop tendu et entre directement en conflit avec les possibilités d'action des consommateurs et in fine leur pouvoir d'achat. On se retrouve avec un marché à la fois en sous-offre mais aussi en sous-demande. Un équilibre doit être retrouvé et pour cela nous devons développer de nouvelles formes d'habitat pour faciliter la commercialisation des produits. Notre métier c'est de vendre et non d'attendre. Je pense que le démembrement de propriété et le bail réel solidaire peuvent réellement constituer une solution aux problématiques que nous rencontrons à l'heure actuelle. De façon au moins temporaire, ils assurent une facilitation de l'écoulement des stocks de logements et favoriser l'accès à la propriété des ménages dits modestes sur des secteurs en proie à une forte tension du marché immobilier local. Il est selon moi essentiel que nous développions davantage ces nouvelles formes de conception de l'habitat afin de rétablir un accès équitable au logement sans accroître les disparités. Néanmoins, je continue de penser que ces solutions doivent être combinées aux différents outils d'accès à la propriété tels que le prêt à taux zéro, le prêt intermédiaire d'accession à la propriété, le déplafonnement des ressources pour les ménages éligibles et la TVA réduite, à condition que les ménages qui y prétendent s'engagent à acquérir leur résidence principale en qualité de primo-accédant ».

Annexe N°3

Entretien exploratoire de Peggy Canton, 2^{ème} adjointe au Maire d'une commune située dans le département de l'Orne (61), réalisé par mes soins (18 juillet 2023)

1) Pouvez-vous nous expliquer en quoi consistent vos fonctions ?

« En tant que 2eme adjointe au Maire affectée à l'habitat et au logement, mon rôle consiste à veiller à la bonne application des politiques de l'habitat ainsi qu'au développement d'une offre équilibrée de logements sur la commune. J'interviens en collaboration directe avec le Maire de la ville afin de garantir un logement équitable et abordable pour tous, en veillant au Respect de la réglementation en vigueur. Je travaille à la fois avec les investisseurs institutionnels de la région, les bailleurs sociaux locaux, les opérateurs publics de l'habitat tout autant que les aménageurs et promoteurs ».

2) Depuis quelques années, constatez-vous une certaine raréfaction du foncier sur votre territoire ainsi qu'une difficulté à pourvoir aux besoins annuels de production de logements ?

« Il s'agit en effet d'une problématique qui s'accroît sur plusieurs de nos territoires tendus en région. Nous ne sommes pas directement confrontés à ce problème de tension foncière sur notre commune étant considérée comme une zone non tendue. L'offre résidentielle couvre aujourd'hui la totalité des besoins en logement sur la commune. En revanche nous observons ce phénomène sur les grandes zones urbaines de province où les communes attractives situées en bord de mer telles que Rennes, Saint-Brieuc, Deauville ou encore Saint-Quay-Portrieux. Ces secteurs présentent effectivement des difficultés à pouvoir satisfaire leurs obligations triennales de production de logements. Le marché est très attractif, le foncier se raréfie et le prix de l'immobilier grimpe ».

3) La conjoncture économique défavorable du marché immobilier s'intensifie de façon exponentielle depuis le début de l'année. Quels impacts de cette conjoncture constatez-vous sur le marché du logement neuf au niveau local ?

« A notre échelle locale nous avons la chance d'avoir un véritable équilibre entre offre immobilière et demande des ménages, très peu de programmes de construction neuve voient le jour en l'absence de besoin de production ou de véritable attrait et tension du marché. Néanmoins, je peux vous garantir que la plupart des secteurs tendus et très tendus en province concentrent la majorité des équipements, infrastructures, réseaux de transport et services de proximité recherchés sur un territoire urbain. Cet écart d'attractivité entraîne une hausse importante du prix au M2 sur ces espaces. Le marché du logement neuf sur ces secteurs n'est

pas épargné par la conjoncture que nous traversons. L'augmentation du prix des logements à la commercialisation a donné du grain à moudre aux communes secondaires situées en retrait de ces zones urbaines attractives. Les ménages qui doivent déboursier 500 à 600 000€ pour un appartement 4 pièces se réorientent sur des pavillons avec jardins situés en première et deuxième couronne des grandes métropoles prisées par le grand public. Il n'est pas rare que je rencontre des élus qui me rapportent les problématiques qu'ils recensent à ce sujet sur leur territoire ».

4) Face à la diminution drastique des réservations de logements neufs, comment comptez-vous renverser la tendance et favoriser l'accès des logements aux ménages modestes sur votre commune ?

« Je pense que nous devons mettre à disposition des ménages l'ensemble des outils possibles pour inverser la tendance. L'état doit davantage promouvoir la TVA réduite, quitte à l'accorder sur l'ensemble des logements neufs pour absorber la différence entre le prix de l'ancien et le prix du neuf. Les aides d'accession à la propriété doivent être assouplies. Je pense également qu'une grande partie du problème doit être résolue par deux facteurs : le développement d'un nouveau modèle de la propriété en France et la rénovation de l'existant en centre ville pour compenser le taux de vacance des logements en province ».

5) Certains dispositifs de dissociation du foncier, du bâti ou encore du droit de propriété émergent progressivement sur certains marchés immobiliers tendus. En vous appuyant sur votre expérience dans le domaine de la construction de logements, que pensez-vous du démembrement de propriété et du Bail réel solidaire ?

« Je n'y ai jamais été directement confrontée sur la commune. En revanche plusieurs élus des grandes métropoles voisines m'ont déjà parlé de ce dispositif. Je sais que certaines communes comme Rennes, Angers, Nantes ou Brest, l'efficacité de ce montage est actuellement en exercice. Il est clair que le démembrement de propriété peut véritablement donner un coup de pouce à l'ensemble des parties prenantes du logement en France et ce malgré la conjoncture. L'idéal serait de pouvoir mesurer le retour d'expérience de ce dispositif auprès des ménages et des collectivités. Vous savez, le droit de propriété en France reste sacré. Vouloir le moduler ou jouer avec ses propriétés même dans une optique de favoriser l'accès au logement peut faire l'objet de résistances auprès d'un public pas forcément averti sur le domaine. Mais je pense que nous avons peut-être trouvé à travers ce montage un moyen de stabiliser le déséquilibre du marché immobilier en France en conférant davantage de possibilités aux ménages modestes et intermédiaires de pouvoir accéder à la propriété ».

Annexe N°4 :

Entretien exploratoire de Camille Cortay, Directrice de l'urbanisme sur la commune d'Enghien-les-Bains (95), réalisé par mes soins (21 juillet 2023)

1) En tant que directrice du service urbanisme de votre commune, pouvez-vous nous expliquer en quoi consistent exactement vos missions ?

« En tant que directrice du service urbanisme de la commune, mes missions consistent à faire appliquer le plan local d'urbanisme en vigueur sur la commune. Je m'occupe également de l'instruction de l'ensemble des demandes et autorisations administratives de la ville, que ce soit des certificats d'urbanisme, des déclarations préalables, des permis de construire, de démolir ou d'aménager ».

2) Depuis quelques années, constatez-vous une certaine raréfaction du foncier sur votre territoire ainsi qu'une difficulté à pourvoir satisfaire vos besoins annuels de production de logements ?

« Notre métier a véritablement évolué ces dernières années. La raréfaction du foncier nous oblige à nous concerter davantage pour planifier un urbanisme fonctionnel et un aménagement urbain équilibré. Bien sûr nous avons constaté la tension du marché immobilier local, mais cela fait déjà bien longtemps que la ville se densifie et se gentrifie. La vérité c'est que nous avons déjà utilisé bon nombre de solutions pour optimiser l'utilisation de l'espace et nous souhaitons conserver le tissu pavillonnaire briard historique de la ville. Au regard de la faible augmentation démographique de la ville ces dernières années, le plan local de l'habitat ne nous impose pas nécessairement une politique de construction massive pour combler les éventuels besoins. En revanche, la commune a toujours accueillie un électorat composé de ménages plutôt aisés, qui ont contribué à développer les infrastructures et les équipements de la ville pour en faire ce qu'elle est aujourd'hui. Cet héritage nous vaut une problématique de respect des obligations de production de logements sociaux au titre de la loi SRU. Devant l'impossibilité de grignoter davantage de foncier pour respecter ces objectifs, nous prenons la responsabilité de payer une taxe de compensation pour manquement aux obligations ».

3) La conjoncture économique défavorable du marché immobilier s'intensifie de façon exponentielle depuis le début de l'année. Quels impacts de cette conjoncture constatez-vous sur le marché du logement neuf ?

« Nous vivons dans une petite ville déjà hautement densifiée. Les programmes de logements neufs sont assez rares sur la commune mais j'ai instruit une dizaine de permis de construire ces 3 dernières années. Ce sont majoritairement des programmes de logements collectifs

comprenant des commerces en pied d'immeuble. L'aspect commercial n'est pas mon domaine de prédilection mais je peux vous dire que l'attractivité de la ville grâce à son lac, ses commerces de proximité et son casino se font ressentir sur le prix des logements. Nous n'avons jusqu'ici pas noté un recul significatif des ventes de ces programmes, mais c'est sûrement dû à la catégorie de ménages à laquelle les biens sont adressés, qui ne souffrent pas autant de la conjoncture inflationniste défavorable actuelle ».

4) Face à la diminution drastique des réservations de logements neufs et aux problématiques que rencontrent actuellement certains ménages français, comment comptez-vous renverser la tendance et favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes sur votre commune ?

« Nous allons retravailler notre politique de l'habitat et développer davantage le logement intermédiaire. Cette forme d'accession à la propriété, à la frontière entre le logement libre et le logement social peut constituer un compromis intéressant pour notre ville sans pour autant la changer. D'autre part, nous envisageons de mobiliser le foncier public de la ville pour mettre à disposition des logements à un prix raisonné. Nous avons d'ailleurs en ce sens mandaté l'établissement public foncier afin d'agir sur certains secteurs définis pour le compte de la ville en fonction de cette politique. Enfin, nous prévoyons de mettre au point une réunion générale avec les différentes parties prenantes du logement sur la ville afin d'évoquer ensemble des alternatives et solutions face à ce problème. Le bail emphytéotique, le démembrement de propriété, le développement de l'offre intermédiaire d'accession sociale ou encore le bail réel solidaire font partie de nos pistes de recherches ».

5) Certains dispositifs de dissociation du foncier, du bâti ou encore du droit de propriété émergent progressivement sur certains marchés immobiliers tendus. Connaissez-vous ces dispositifs ? Constatez-vous une facilité de développement de ce montage novateur ou au contraire une réticence de la part des collectivités ? Pensez-vous que cette solution peut permettre de résoudre les différentes problématiques auxquelles les ménages modestes sont confrontés pour accéder à la propriété ?

« Issue d'une formation juridique, je connais plutôt bien le bail réel solidaire ou toute autre forme de démembrement de propriété d'ailleurs. Ce sont des montages extrêmement judicieux mais malheureusement inconnus de la plupart des acteurs du logement en France, ils restent marginalisés et font naître une certaine appréhension. Ce que je constate en général, c'est que beaucoup d'élus se questionnent sur l'efficacité et le sérieux de ce montage. Il y a un manque d'informations palpable à ce sujet et cela nécessite un véritable effort pédagogique selon mon

point de vue. Ces dispositifs utilisent la souplesse du droit de propriété pour permettre aux ménages accédant de s'adapter à une conjoncture délicate. Il réduit les inégalités, renforce le parcours résidentiel des ménages, augmente leur pouvoir d'achat et homogénéise les différentes catégories de foyers sur une commune. Chaque opération ayant eu recours au démembrement de propriété a été un succès. Elles ne sont pas nombreuses mais se développent progressivement en France sur les zones tendues et très tendues. Sur le plan urbain, le démembrement de propriété contribue au développement d'un urbanisme maîtrisé et équitable pour tous. La mixité fonctionnelle et l'accessibilité des produits en sont les maîtres mots. Je pense que cet outil constitue la meilleure solution que nous ayons actuellement à disposition pour lutter contre la gravité de cette situation et ses conséquences sur les ménages les plus modestes ».

Annexe N°5 :

Interview de Nicolas De Bucy, Directeur général adjoint de PERL, réalisé par le groupe Investissement Conseils (novembre 2021)

1) Pouvez-vous nous rappeler en quoi consiste le modèle de Perl ?

« Perl est l’initiateur du modèle de l’investissement en nue-propriété adossé à de l’usufruit locatif social (ULS). Le droit de propriété est partagé entre un bailleur qui possède l’usage des droits immobiliers et un investisseur qui détient la nue-propriété du bien. La durée convenue de démembrement atteint généralement quinze à dix-sept années. A l’issue de l’opération, le nu-proprétaire récupère automatiquement la pleine propriété du bien.

Pour l’investisseur, ce modèle a de nombreuses vertus : il permet d’acquérir de l’immobilier qualitatif dans des zones tendues, à un prix décoté d’environ 30 à 40 %. Ne percevant pas de revenus, l’investisseur n’est pas fiscalisé, et l’achat en nue-propriété est exonéré d’IFI. Si le contribuable capte par ailleurs des revenus fonciers, il peut déduire les intérêts d’emprunt liés à son achat démembré et créer ainsi du déficit foncier.

Au-delà de ces aspects financiers, l’investissement en nue-propriété présente l’intérêt d’être un investissement responsable, puisqu’il participe à la création de logements abordables, voire sociaux. Une donnée qui compte aujourd’hui dans la tête d’un investisseur »

2) Quel est votre avantage sur le marché ?

« Avec ses vingt-et-une années d’existence, Perl est le seul acteur à avoir piloté le cycle complet de l’usufruit, puisque nous avons déjà débouclé sept programmes, soit près de deux cents logements. Tous les locataires ont été accompagnés avec des solutions à la clef. Au-delà des promesses, nous apportons donc la preuve que nous respectons nos engagements.

L’inquiétude, lors des débouclages, repose sur la capacité du bailleur de pouvoir reloger les locataires à la fin de la convention et sur la potentielle difficulté qu’éprouvent ces derniers à se reloger dans le périmètre de l’opération. Pour qu’un débouclage se passe bien, il faut donc le préparer suffisamment en amont. Cela nécessite l’expertise d’une équipe dédiée pour un accompagnement qui va au-delà de l’encadrement prévu par la loi. Un service que nous sommes aujourd’hui les seuls à offrir nos spécialistes sont présents à la livraison, mais aussi tous les quatre ans pour un audit technique de l’investissement. Ils sont capables de répondre à toutes

les questions, notamment aux problématiques de cession avant le terme du démembrement ; nous sommes aujourd'hui les seuls à organiser un marché secondaire.

Enfin, deux ans avant la fin de l'opération, nous nous rapprochons de toutes les parties afin de recueillir leurs intentions concernant l'après-démembrement : le locataire souhaite-t-il déménager, continuer de louer, racheter le logement s'il est mis en vente ? Le propriétaire souhaite-t-il continuer la location, revendre, récupérer le logement ? Nous accompagnons aussi l'usufruitier dans ses travaux de remise à niveau, d'enquête sociale auprès du locataire. »

3) Quel est votre retour d'expérience sur les débouclages ?

« Les statistiques de nos précédents débouclages montrent que 50 % des propriétaires mettent le logement en vente, une partie de ces biens est alors achetée directement par les locataires. 43 % des propriétaires continuent la location, soit avec le même, soit avec un nouveau locataire. Enfin, 7 % des biens sont repris par le nu-propriétaire pour une utilisation personnelle. Nous nous préparons à déboucler mille cinq cents logements dans les cinq années à venir, ce qui est susceptible de faire évoluer ces pourcentages. La plupart des débouclages effectués jusqu'à présent concernaient l'Ile-de-France. Peut-être observerons-nous davantage de reprises sur des opérations de bord de mer... Ce qui est clair, c'est que le dispositif est vertueux, y compris pour l'occupant. En effet, l'obligation faite au bailleur de reloger les habitants ne concerne que les locataires encore sous le plafond social. Or, nous constatons qu'au terme de la période, peu sont concernés, preuve que le dispositif a eu un effet bénéfique sur leur parcours résidentiel. Par ailleurs, même si le locataire dépasse les plafonds sociaux à la fin de la convention, rien n'empêche de continuer à lui louer le logement, ce qui induit, là encore, un parcours résidentiel vertueux. Enfin, quelques locataires acquièrent même le logement qu'ils occupaient. »

4) ULS, ULI, ULL... A quoi correspondent ces acronymes ?

« L'usufruit locatif social (ULS) correspond à un démembrement dans lequel le bailleur usufruitier va traiter les logements sous un schéma de logements sociaux. En usufruit locatif intermédiaire (ULI), il va suivre un schéma de logements intermédiaires. Enfin, l'usufruit locatif libre (ULL) correspond au marché libre. Certains bailleurs privilégient cette dernière formule pour « tirer » les loyers. Elle est plus rare, mais se rencontre notamment dans l'existant, lorsque la collectivité veut garantir le maintien des locataires en place.

En mobilisant l'épargne privée, ces formules s'inscrivent en complément du logement social, intermédiaire et abordable dit pérenne, et permettent d'équilibrer des opérations là où les

schémas classiques échouent ou nécessitent un renfort de subventions publiques qui pourraient être utilisées plus efficacement ailleurs. »

5) Quel est l'objectif du partenariat que vous venez de signer avec CDC Habitat ?

« CDC Habitat est un opérateur global de l'habitat d'intérêt public avec lequel nous avons déjà travaillé. Ce partenariat entend développer l'offre de logements sociaux, intermédiaires et abordables dans les zones tendues, avec l'objectif de produire mille logements en usufruit locatif, à horizon trois ans. L'idée est de diversifier les modes d'intervention pour produire davantage de logements dans un contexte où tous les outils doivent être utilisés pour relancer la production.

En combinant nos savoir-faire, nous irons chercher des modalités innovantes et sécurisantes pour accompagner encore plus fortement les fins d'usufruit, par exemple par le biais d'une politique d'attribution dynamique durant les dernières années de démembrement ou par des clauses de préférence de rachat par CDC Habitat aux nus propriétaires, afin de pérenniser le logement social.

Nous voulons aussi innover dans les modalités de production de logement social : par exemple développer la VEFA inversée [vente par un organisme HLM de logements non sociaux à un promoteur privé, dans le cadre d'une opération mixte comportant en majorité des logements sociaux, ndlr] via l'ULS sous maîtrise d'ouvrage de CDC Habitat, ou encore présenter des offres différentes en réinjectant des bénéfices dégagés par l'ULS au profit de projets plus écologiques, plus sociaux ou présentant davantage de mixité. Enfin, nous souhaitons accompagner les élus locaux sur leurs besoins concrets : logements étudiants, lutte contre l'habitat indigne, revitalisation du centre-ville, rattrapage des obligations SRU, transformation du bâti existant en logements sociaux... Nous entendons leur soumettre conjointement des engagements sur la durée pour leur permettre de développer leur politique de l'habitat. »

6) A quelles problématiques vous heurtez-vous ?

« Notre principale difficulté repose sur la recherche de produits. En VEFA, nous nous heurtons aux problématiques de production qui affectent actuellement le marché. Sur l'existant, nous sommes contraints par l'obligation de devoir acheter l'immeuble en bloc et la concurrence des nombreux acteurs qui se positionnent aujourd'hui sur la classe d'actifs résidentielle. Au-delà de ces difficultés, nous continuons d'aller prêcher la bonne parole auprès des pouvoirs publics. Notre expérience a permis de lever certaines réticences vis-à-vis des débouclages. Nous avons

également rassuré en démontrant que nous n'avions pas vocation à nous substituer aux logements sociaux, mais plutôt à apporter une réponse supplémentaire sur les localisations prime, là où le foncier est très cher.

Face aux collectivités, nous rencontrons tous les cas de figure. Certaines demeurent réservées, soit qu'elles voient d'un œil hostile le mariage de la sphère sociale et de la finance privée, soit qu'elles rechignent à implanter du social sur leur territoire. La loi SRU a de toute façon contraint les communes à créer des logements sociaux. Or l'ULS permet d'atteindre plus rapidement le quota exigé. »

7) Malgré les difficultés de sourcing, vous accélérez les lancements ?

« Nous avons commercialisé deux cents logements en septembre, et nous avons environ sept cents lots prévus dans les six mois à venir, soit trente à quarante opérations de tailles diverses, de dix à cinquante logements chacune. Un quart de l'offre sera de l'ultra-prime à Paris et en première couronne, en VEFA et dans l'existant, un autre quart concerne PACA, le reste sera implanté dans les grandes agglomérations françaises, ainsi que dans quelques communes littorales de l'arc Atlantique et de la Manche qui connaissent un réel engouement pour le démembrement. Il est aujourd'hui essentiel d'accroître la part d'ULS dans les opérations, mais également de développer l'ULI, voire l'ULL, afin d'atteindre rapidement mille cinq cents lots par an. A cet égard, nous souhaitons accentuer la part d'existant dans notre offre, afin qu'elle représente environ 20 % de la production dans les six prochains mois. »

Annexe N°6 :

Entretien exploratoire de Sarah Hakouti, Responsable du service « investisseurs institutionnels », réalisé par mes soins (11 juillet 2023)

1) En tant que responsable du service « investisseurs institutionnels » dans la promotion immobilière, en quoi consistent exactement vos missions ?

« Je suis responsable du service investisseur, c'est à moi de négocier les conditions d'acquisition d'un programme immobilier auprès d'investisseurs institutionnels. Tous les jours, j'échange avec les plus gros investisseurs de notre portefeuille afin de leur proposer des ventes en bloc sur la totalité d'un immeuble en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Nous négocions tout autant avec les bailleurs sociaux, organismes bancaires, caisses d'assurance ou tout autre investisseur dit institutionnel détenant des fonds à placer dans l'immobilier. Les produits les plus attractifs de nos jours pour les investisseurs institutionnels constituent les projets mixtes faisant preuve d'une performance environnementale exemplaire ».

2) Depuis quelques années, constatez-vous une certaine raréfaction du foncier sur votre territoire ainsi qu'une réticence des élus à pourvoir aux besoins de construction ?

« En effet, le service que je représente se trouve directement confronté à ces problématiques. Raréfaction du foncier et hausse du prix d'acquisition encouragent les investisseurs à tendre vers des exigences toujours plus importantes sur le produit. Nous ne constatons pas directement une réticence des élus à proprement dit pour produire ces logements mais plutôt une réticence des collectivités à nous accorder les projets faisant l'objet d'une vente en bloc. Ce montage présente pour certains élus un risque de mauvaise gestion du bien dans le temps dû à la cohabitation parfois disparate entre le logement social et le logement libre ».

3) La conjoncture économique défavorable du marché immobilier s'intensifie de façon exponentielle depuis le début de l'année. A votre échelle, quels impacts de cette conjoncture constatez-vous sur le marché du logement neuf ?

« Cette conjoncture est un véritable frein à l'investissement immobilier et donc à la pratique de notre activité. Les ventes chutent, les demandes deviennent de plus en plus exigeantes, très peu d'investisseurs acceptent désormais de prendre des risques sur les opérations, sans compter l'évolution de la décote demandée par les investisseurs pour se positionner sur un marché. Habituellement, nous permettons à nos investisseurs en bloc qui acquièrent la totalité d'un immeuble, la possibilité de pouvoir acquérir le bien pour un prix dont la décote peut aller

jusqu'à 9%. Aujourd'hui, aucun investisseur institutionnel ne s'engage sur un produit en dessous d'une décote de 15% sur le prix HT/M2 du bien ».

4) Face à la diminution drastique des réservations de logements neufs, comment comptez-vous renverser la tendance et favoriser l'accès des logements aux ménages modestes ?

« Nous espérons vivement que cette situation ne durera pas. Les investisseurs institutionnels sont responsables de plus de 30% de la production de logements neufs en France. Si le marché de ces transactions est en chute libre, c'est la perte d'une bonne partie de la production déjà insuffisante de logement qui surgit. Nous élaborons déjà depuis plusieurs mois des stratégies pour lutter contre cette conjoncture. Je pense que l'état ne doit pas perdre de vue que l'investissement dans la pierre assure le bon fonctionnement de toute une économie. Nous devons redévelopper un plan économique ou venant assouplir la fiscalité et permettre aux ménages de pouvoir disposer convenablement de leur épargne afin d'investir dans le domaine de l'immobilier. Bien plus qu'une économie, il s'agit d'un besoin primaire ».

5) Certains dispositifs de dissociation du foncier, du bâti ou encore du droit de propriété émergent progressivement sur certains marchés immobiliers tendus. En vous appuyant sur votre expérience dans le domaine de la construction de logements, que pensez-vous du démembrement de propriété et du Bail réel solidaire ?

« Je connais plutôt bien ce montage. Nous travaillons sur ce dispositif depuis plusieurs mois avec l'ensemble de nos partenaires et investisseurs. Ce dispositif doit nous permettre de compenser la hausse du foncier, réduire le coût d'acquisition pour les investisseurs et donc le ticket d'entrée pour les ménages. Honnêtement, j'étais un peu sceptique au départ sur le BRS et le démembrement de propriété mais après le retour d'expérience de 3 opérations conclues sous cette forme, nous en sommes pleinement satisfait.

Le dispositif renforce l'attractivité de son investissement car il favorise sa transmission future et abaisse la fiscalité applicable. Nous avons également constaté que le dispositif participait à compléter le parcours résidentiel des occupants et permettait à plusieurs communes de respecter leurs obligations au titre de la loi SRU. Pour l'instant, nous ne sommes qu'aux prémices du développement du démembrement de propriété et nous devons rester méfiant quant aux éventuelles problématiques qui peuvent survenir à terme. Mais à ce jour, il s'avère que ce montage a été efficace sur toutes les opérations conclues à travers celui-ci ».

Annexe N°7 :

Entretien exploratoire d'Alexandra Lamort et Gwenaël Lamort, couple primo-accédant, réalisé par mes soins (02 août 2023)

1) En tant que primo-accédant à la propriété, avez-vous récemment tenté d'acquérir un bien immobilier ?

« En effet, nous travaillons tous les deux dans des secteurs manutentionnaires et atteignons un revenu net mensuel de 2800 €. Je travaille dans une entreprise familiale de menuiserie et ma femme travaille pour une association locale. Cela fait de nombreux mois que nous tentons d'accéder à la propriété après avoir eu notre premier enfant. Nous nous sommes rapidement heurté à la complexité de la conjoncture actuelle qui affecte l'immobilier. Au vu de nos faibles revenus et sans garants fiables pour la banque, cela a été très compliqué pour nous d'emprunter un montant nécessaire à l'acquisition d'un pavillon avec jardin sur le secteur de la seconde couronne parisienne. Nous avons rencontré une dizaine de banque et seules deux d'entre elles ont accepté de financer notre projet ».

2) Avez -vous dans le cadre de votre recherche, rencontré des difficultés à trouver des biens immobiliers correspondant à vos critères dans votre budget ?

« Nous recherchions une maison de type 3 pièces avec au moins une chambre pour notre nouveau né et une chambre parentale. Nous n'avions pas forcément d'exigences sur la surface de la maison mais souhaitions au moins bénéficier d'un petit extérieur. Ce genre de biens, même en seconde couronne, se fait de plus en plus rare de nos jours. L'épisode du COVID a considérablement fait grimper les prix de l'immobilier par chez nous. Nous avons mené des recherches de plusieurs mois avant de trouver une maison dans un état convenable qui rentrait dans notre budget ».

3) L'augmentation des taux d'intérêt bancaires a-t-elle constituer un frein à votre démarche ?

« Il est clair que nous avons raté la bonne période pour emprunter. Nos faibles revenus ne nous permettaient d'emprunter que 210 000€ maximum sur 20 ans malgré l'épargne confortable que nous avons constituée (50 000€). Après plusieurs mois de négociation et recherches poussées, nous avons réussi à obtenir un crédit pour l'achat d'un pavillon avec un petit jardin extérieur dans une commune qui jouxte le département de l'Oise. 3,80% c'est le meilleur taux que nous avons réussi à obtenir. Notre bancaire nous a dit que l'augmentation des taux nous avait fait perdre entre 50 000 et 60 000€ de capacité d'emprunt ».

4) Quel est votre avis concernant la conjoncture du marché immobilier actuel ? Seriez-vous prêt à investir votre épargne pour acquérir un bien immobilier à l'heure actuelle si vous en aviez la possibilité ?

« D'un point de vue extérieur au domaine, je dirais que ce n'est pas vraiment le bon moment d'investir dans l'immobilier. D'après ce que je constate, tous les indicateurs virent au rouge. Vous, ça a été extrêmement dur pour nous d'emprunter et pourtant le montant du crédit était dérisoire. Nous ne roulons pas sur l'or mais nous réussissons à joindre les deux bouts. Cela va devenir très compliqué pour des ménages modestes de pouvoir devenir propriétaires. Honnêtement sais aucune aide financière de personne je ne sais pas comment les gens vont parvenir à loger leur famille. Si toutefois j'avais une épargne supplémentaire à l'heure actuelle, je la placerais sur d'autres supports d'investissement mais certainement pas dans l'immobilier dont le prix d'achat a selon moi déjà largement dépassé la valeur des biens commercialisés. Vous savez il y a moins de 3 ans, nous trouvions une dizaine de pavillons avec jardin pour moins de 180 000 € sur ces secteurs. Aujourd'hui, 90% des maisons à vendre dépassent les 280 000 €. Les 10% restant rentrent bien sûr dans notre budget mais nécessitent des travaux de réfection lourds et font l'impasse sur plusieurs de nos critères initiaux. Nous voulons le meilleur pour nos enfants et j'espère sincèrement pour les futures générations que l'état va pouvoir remédier à cette problématique d'accès au logement en France ».

5) Certains dispositifs de dissociation du foncier, du bâti ou encore du droit de propriété émergent progressivement sur certains marchés immobiliers tendus. Avez-vous déjà entendu parlé du démembrement de propriété et du bail réel solidaire ? Si je vous disais qu'il vous est possible dans votre budget de pouvoir acquérir un bien à moindre coût, de surcroît situé en première et non deuxième couronne, seriez-vous prêt à recourir à ce montage peu conventionnel pour accéder à la propriété ?

« Très honnêtement, je ne connais pas du tout ce dispositif et reste peu qualifié sur la thématique du droit de propriété en France. En revanche, j'ai vu passer un article sur le sujet il y a quelques mois. Comme tout nouveau processus, cela prend du temps et il est nécessaire d'avoir un retour d'expérience sur l'usage de ce montage pour en juger l'efficacité.

Néanmoins, au vu de la difficulté avec laquelle nous avons réussi à obtenir un emprunt pour acheter notre maison, je peux vous assurer que le versement d'une redevance mensuelle ou l'absence temporaire de pleine propriété constituent un faible compromis face à l'amélioration votre parcours résidentiel ainsi que la qualité de votre bien par ce mécanisme de dissociation du droit ou du bien.

Si ce montage, quelles que soient ses contraintes, permet à des ménages comme le nôtre, doté de faibles ressources, d'accéder à la propriété sur des secteurs tendus et à moindre coût, alors nous devons le développer. La conjoncture s'aggrave déjà depuis plusieurs mois et nombreux sont les professionnels du secteur qui tirent la sonnette d'alarme à ce propos. En ce sens, il me semble pleinement opportun de tirer profit de cette solution pour favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes en France ».

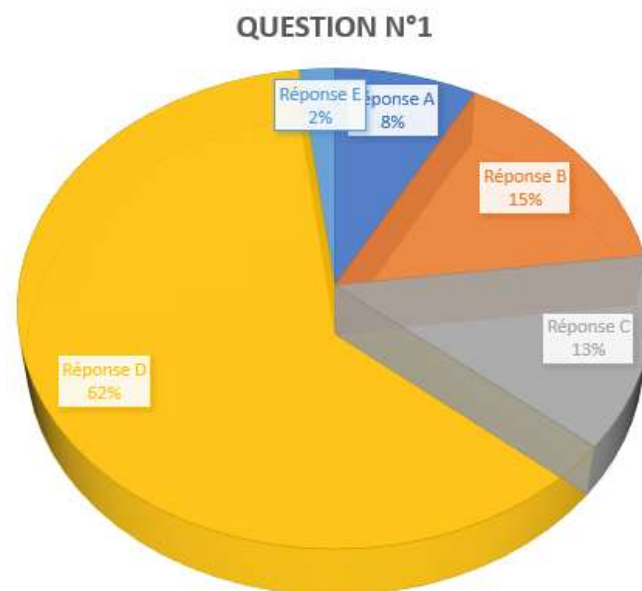
Annexe 8

Sondage sur le démembrement de propriété auprès de 25 participants

Question n°1 :

Avez-vous déjà tenté d'acquérir un bien immobilier ? Avez-vous rencontré des éventuelles problématiques qui ont freiné votre démarche ? Si oui, lesquelles ?

- Problème de raréfaction de l'offre
 - Un prix au m² beaucoup trop important
 - Des complexité pour obtenir un financement
 - J'ai rencontré toutes ces problématiques
 - Aucune de ces réponses
-

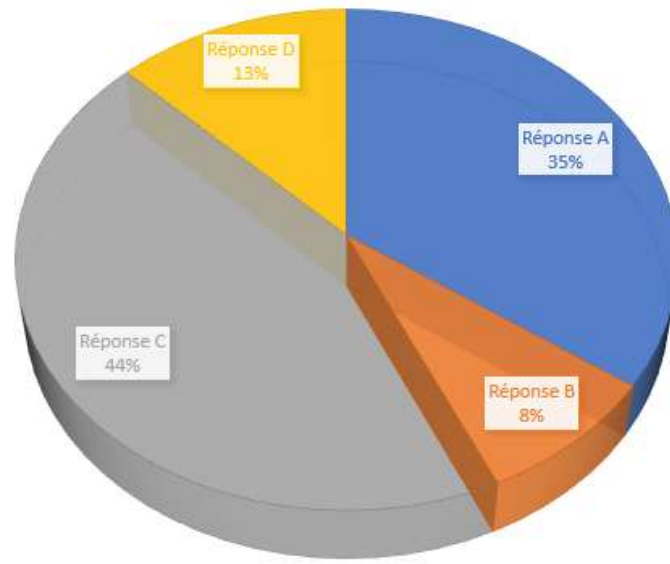


Question n°2 :

Avez-vous constaté une évolution du marché immobilier et du prix pratiqué sur votre secteur durant les deux dernières années ?

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Le marché s'est tendu durant les deux dernières années et les prix de l'immobilier ont grimpé | <input type="checkbox"/> Les prix ont augmenté de plus de 30% et ont contraint une partie des primo-accédant à élargir leur périmètre de recherche |
| <input type="checkbox"/> Nous avons constaté une hausse du prix de l'immobilier mais le marché reste accessible | <input type="checkbox"/> Le marché reste stable et l'immobilier reste accessible à un prix abordable pour les ménages modestes |
-

QUESTION N°2

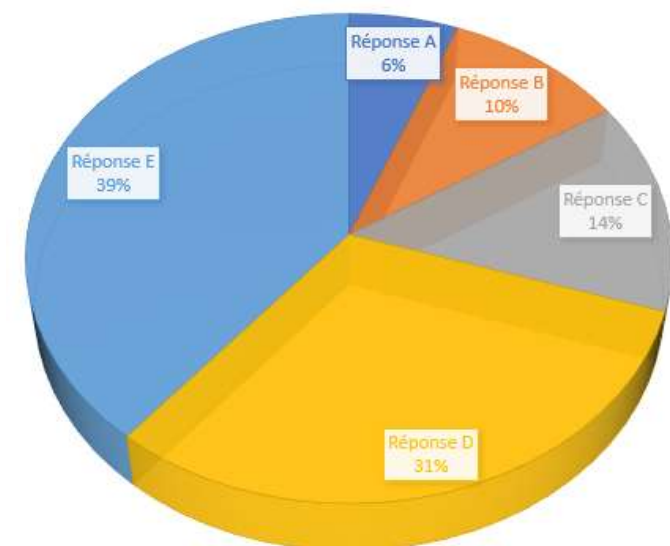


Question n°3 :

Au regard de votre expérience dans le domaine de l'immobilier et de la construction de logements en France, pensez-vous que le parc de logements soit diversifié de façon équilibrée entre logements libres, logements intermédiaires et logements sociaux ?

- Tout à fait d'accord
- Plutôt d'accord
- Pas d'avis
- Plutôt en désaccord
- Pas du tout d'accord

QUESTION N°3

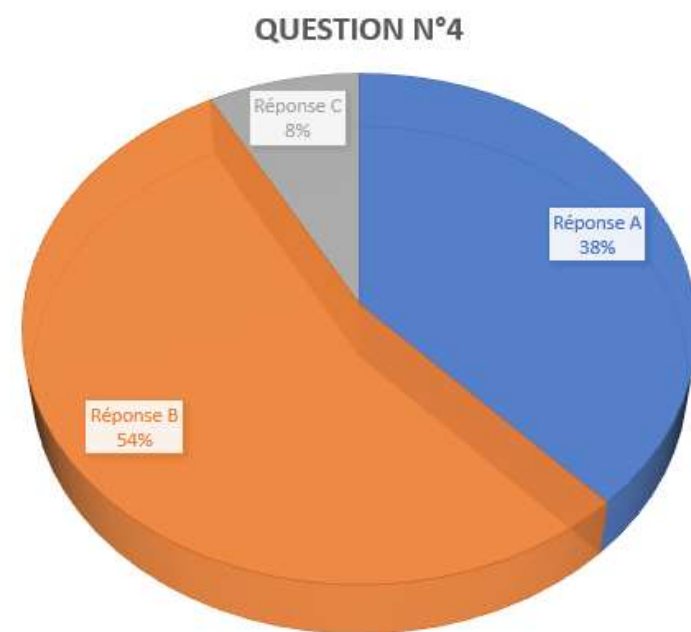


Question n°4 :

Selon vous, quel est le montant du plafond de ressources accordée par le montage du bail réel solidaire, dispositif de dissociation du foncier et du bâti qui offre la possibilité aux ménages modestes d'accéder à la propriété sur des secteurs attractifs à moindre coût ?

- 19 200 € de revenus annuels pour une personne seule
 - 23 400 € de revenus annuels pour une personne seule
 - 33 400 € de revenus annuels pour une personne seule
-

Réponse C : 33 400 €/ an !

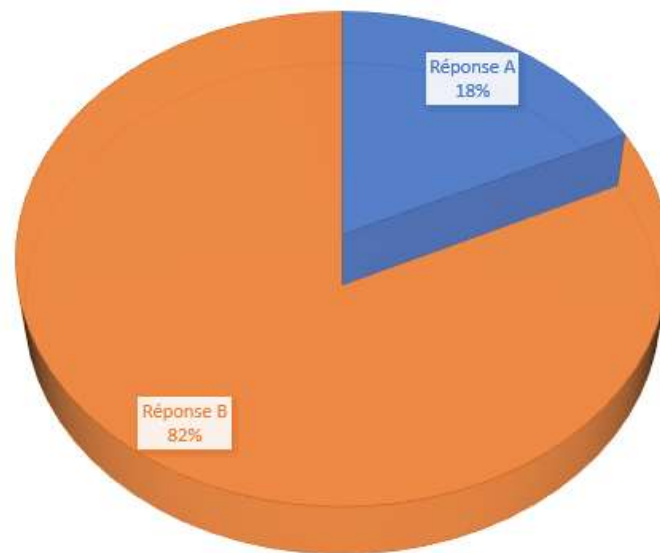


Question n°5 :

A votre avis, la répartition des différents types de logements en France est-elle corrélée et permet-elle de satisfaire chacune des catégories de ménages (très modestes, modestes, intermédiaires, aisés, très aisés) ?

- Oui, la politique du logement à l'échelle nationale permet de répondre à la demande de chaque catégorie de ménage
 - Non, il y a aujourd'hui une frontière entre le logement social et le logement libre, le logement intermédiaire étant assez marginalisé
-

QUESTION N°5

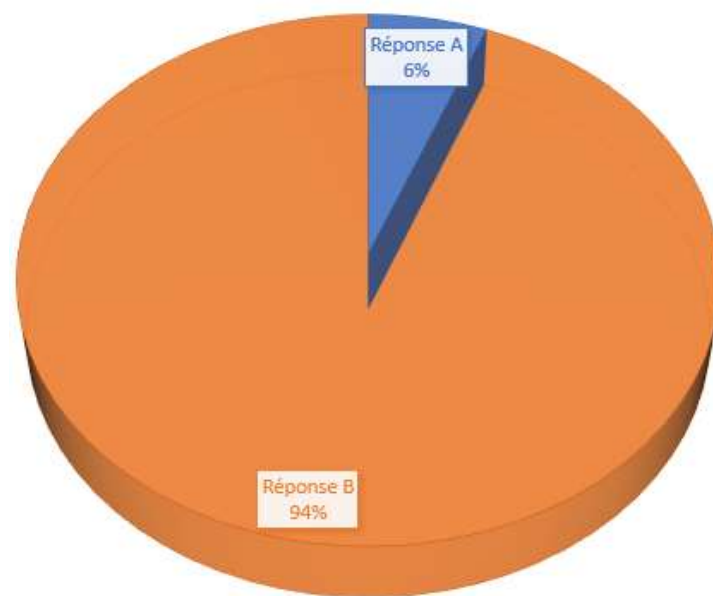


Question n°6 :

Selon vous, le conjoncture inflationniste, la hausse des taux d'intérêts bancaires, la tension du marché immobilier et l'augmentation des coûts de construction ont-elles permis de rendre le logement plus accessible en France ?

- Oui, le marché de l'immobilier se trouve bien plus accessible aujourd'hui pour la plupart des ménages
- Non, ces facteurs ont entraîné une chute significative du pouvoir d'achat des ménages, en particuliers les catégories intermédiaires et ménages modestes

QUESTION N°6

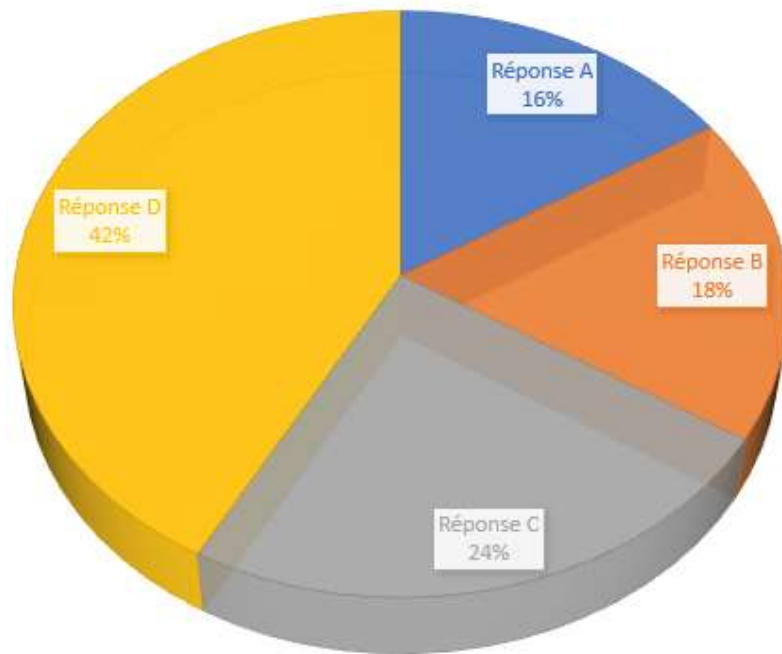


Question n°7 :

Sur les réponses suivantes, quels sont les outils qui selon vous pourraient constituer une alternative à la situation actuelle et solutionner la problématique d'accès à la propriété en France ?

- Promouvoir la TVA réduite (5,5%) sur toutes les transactions immobilières pour compenser la hausse des prix
 - Augmenter le montant du prêt à taux zéro et élargir les aides au financement d'un emprunt dans le cadre de l'achat d'une résidence principale pour les ménages modestes primo-accédant
 - Utiliser le démembrement de propriété pour à la fois augmenter le pouvoir d'achat des ménages (+20%) et réduire le cout d'acquisition (-30%) des logements sur les secteurs tendus
 - La mise en place de tous ces outils est nécessaire
-

QUESTION N°7



Question n°8 :

Si vous aviez la possibilité de pouvoir acquérir un bien situé dans un secteur attractif où le marché immobilier est tendu et dynamique, sans problématiques de financement et en profitant d'une décote sur le prix pouvant aller jusqu'à 30%, seriez-vous prêt à recourir au montage peu conventionnel du démembrement de propriété pour accéder à la propriété ?

- Non, je ne connais pas assez ce montage pour m'y fier entièrement dans le cadre de mon premier achat
 - Oui sans hésiter, démembrement son droit de propriété est un faible compromis face à la possibilité d'accéder à la propriété, il s'agit d'un outil puissant et efficace que nous devons développer pour permettre aux ménages modestes de devenir propriétaires
-

QUESTION N°8

