



Corriger le logement social pour lutter contre les inégalités sociales

Les propositions de l'Observatoire immobilier de l'Institut Sapiens pour améliorer le logement social

Table des matières

À propos des auteurs	3
A propos de l'Institut Sapiens	5
Introduction	6
I) Le logement social ne profite pas aux plus modestes	9
II) Les propositions de l'observatoire immobilier de l'Institut Sapiens	13
Conclusion	20
Annexe : Exemple d'un achat en BRS	22

À propos des auteurs



Romain Bories

Expert en ingénierie patrimoniale, il est diplômé en droit et en finance. Après un parcours professionnel en cabinet de conseil puis dans le secteur bancaire il est actuellement responsable développement et comité de direction de Brickmeup, startup du secteur de la proptech. Intervenant dans les grandes écoles et universités, il accompagne des particuliers et des entreprises dans la constitution et la gestion de leur patrimoine immobilier (audit patrimonial & cahier des charges, recherche de bien, ingénierie financière, financement bancaire, travaux & suivi, gestion)



Sacha Boyer

Diplômé notaire et Fondateur de MyNotary, la plateforme tout en un qui sécurise les contrats de l'immobilier



Bernard Cadeau

Directeur de l'Observatoire immobilier de l'Institut Sapiens. Dirigeant du réseau immobilier Orpi durant 18 Ans dont 12 en qualité de Président jusqu'en décembre 2017, il est titulaire d'une Maîtrise de droit des affaires de l'université Paris Panthéon Sorbonne. Il est un des spécialistes français concernant la politique du logement, de l'immobilier mais aussi de l'animation d'entreprises en réseau. Il intervient à ce titre régulièrement dans les médias pour éclairer le débat public



Dominique Calmels

Directeur financier du groupe Accenture pour la France et le Benelux pendant 18 ans jusqu'à son départ en retraite. Il est le président de la commission économie et fiscalité du groupement des professions de services (GPS) depuis 2008. Il participe aux travaux de la commission fiscale du Medef. Il conseille des chefs d'entreprise dans le développement de leur activité. Il est passionné d'économie, notamment d'économie de la fonctionnalité et d'économie circulaire. Il a une expertise forte dans les différentes fonctions de l'entreprise. Il a une formation en finance, comptabilité et fiscalité. En décembre 2017, il a cofondé l'Institut Sapiens avec Olivier Babeau



Nathalie Gardes

Enseignante chercheur à l'Université de Bordeaux et responsable de l'axe de recherche sur le numérique de l'Institut de recherche en gestion des organisations. Ses recherches portent sur le marketing et les stratégies des acteurs immobiliers. Membre de la chaire EREM (European Real Estate Management), elle contribue régulièrement à la rédaction d'ouvrages collectifs et à l'animation de workshop dédiés au secteur immobilier. Elle est en outre auteur expert au journal de l'agence.



Jérôme Revy

Expert des nouvelles technologies pour l'immobilier depuis plus de 10 ans, fondateur de la startup Geoimmo, puis organisateur du salon RENT, salon spécialisé dans les nouvelles technologies de l'immobilier. Depuis 2018, co-fondateur d'un accélérateur de startup pour l'immobilier Property Business Accelerator et partner chez NCI depuis 2021, notamment sur le fonds d'investissement NCITY qui projette d'investir dans des startups sur la thématique de la Ville de Demain.



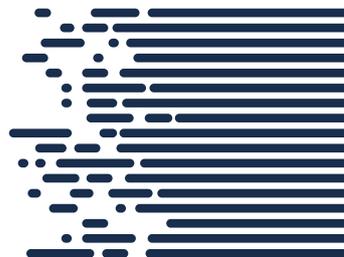
Arnaud Syoën

Consultant spécialisé dans les questions immobilières



Erwann Tison

Directeur des études de l'Institut Sapiens. Macro-économiste de formation et diplômé de la faculté des sciences économiques et de gestion de Strasbourg, il intervient régulièrement dans les médias pour commenter les actualités liées au marché du travail, aux questions de formation et aux problématiques européennes. Il est également chargé de cours à la faculté d'économie de l'Université de Strasbourg. Il codirige également les observatoires « santé et innovation », « immobilier » et « emplois, formation et compétences » de l'Institut Sapiens. Il a publié « les robots, mon emploi et moi » (2019) et « un robot dans ma voiture » (2020) aux éditions ESKA.



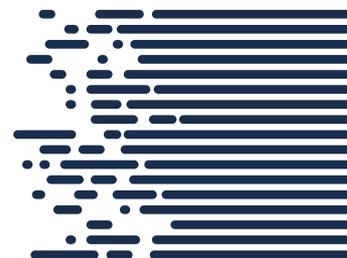
A propos de l'Institut Sapiens

L'Institut Sapiens est un *think tank* (laboratoire d'idées) indépendant et non partisan réfléchissant aux nouvelles conditions d'une prospérité partagée à l'ère numérique. L'humanisme est sa valeur fondamentale. Son objectif est d'éclairer le débat économique et social français et européen.

Il fédère un large réseau d'experts issus de tous horizons, universitaires, avocats, chefs d'entreprise, entrepreneurs, hauts fonctionnaires, autour d'adhérents intéressés par les grands débats actuels. Sapiens s'attache à relayer les recherches académiques les plus en pointe.

Les travaux de Sapiens sont structurés autour de **dix observatoires thématiques** : développement durable ; agriculture ; IA et éthique ; science et société ; santé et innovation ; travail, formation et compétences ; politiques, territoire et cohésion sociale ; innovation économique et sociale ; droit social ; immobilier.

Pour en savoir plus, visitez notre site internet : institutsapiens.fr





Introduction

Depuis quelques mois, il ne se passe pas une semaine sans qu'une personnalité ou un expert de premier plan n'alerte sur l'inévitable crise du logement qui se profile. La multiplication des signaux (baisse des crédits alloués, chute de certains prix, hausse des dépenses contraintes dédiées, hausse du taux du livret A, stagnation de l'offre etc.) va de pair avec l'augmentation des contraintes pesant sur les ménages (rénovation verte des bâtiments, inflation énergétique, etc.). Ces éléments, dont la concordance est inquiétante, ont au moins l'avantage de mettre en lumière les fragilités d'un secteur trop souvent oublié de nos politiques publiques.

La France est un pays se caractérisant par l'existence d'un droit opposable au logement, constitutionnalisé. Pour garantir un hébergement à tous, le gouvernement se donne les moyens budgétaires de ses ambitions. Le ministère du logement (maintenant

rattaché au ministère de la Transition Ecologique) est doté d'un budget annuel de 17 milliards d'euros, ventilé de la manière suivante :

- 13 milliards € au titre des APL (programme 109)
- 3 milliards € au titre de l'hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables (programme 177)
- 0,8 milliard € au titre de l'urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat (programme 135)

Malgré cette enveloppe importante (ce budget est supérieur à celui du ministère de la Justice, ou de la Transition énergétique), la cible constitutionnelle n'est pas atteinte. Le dernier rapport de la fondation Abbé Pierre nous rappelle même une cruelle réalité : il y aurait dans notre pays 4,2 millions de personnes souffrant de mal-logement dont 330 000 sans domicile. Un chiffre en constante augmentation, année après année, malgré la promesse présidentielle « d'offrir un toit à toutes celles et ceux qui sont aujourd'hui sans abri »¹.

Dans cette situation, le logement social est censé, en théorie, faire figure de porte d'entrée sur le marché du logement, en étant l'amortisseur social garantissant un toit à tous. Le tout avec des moyens importants pour y parvenir. L'activité des 581 organismes HLM² représente ainsi chaque année :

- 21,5 milliards d'euros de loyers (et 5,1 milliards d'euros de charges récupérables)
- 13,8 milliards d'euros d'investissements
- 8,2 milliards d'euros de remboursement des dettes (39% des loyers)
- 3,2 milliards d'euros de dépenses d'entretien (15% des loyers)
- 2,4 milliards d'euros de taxes sur foncier bâti (11% des loyers)

Malgré ces dépenses importantes, il y aurait encore « 2,3 millions de ménages en attente d'un logement social contre 1,8 million il y a encore trois ans » souligne Francis Stephan³. Il faudrait donc augmenter de 50% la taille du parc actuel pour satisfaire uniquement à la demande en attente (il y aurait actuellement 4,8 millions de logements sociaux bénéficiant à près de 11 millions de personnes)⁴.

1 Vœux du président de la République, 31 décembre 2017

2 197 offices Publics pour l'Habitat, 174 Entreprises sociales pour l'Habitat, 162 sociétés coopératives d'HLM et 48 SACICAP

3 Directeur général de DomoFrance, auditionné le 3 mai 2023

4 Source : Ministère de la transition écologique et de la Cohésion des territoires

Corriger les dysfonctionnements structurels connus par le secteur du logement social, comme l'ambitionnement de le faire les membres de l'Observatoire Immobilier de l'Institut Sapiens, passera prioritairement par l'optimisation de son socle « sas », celui devant jouer un rôle d'insertion et d'accompagnement. C'est le but de cette présente note, qui après avoir pointé les dysfonctionnements du secteur social, proposera des pistes d'amélioration concrètes.





I) Le logement social ne profite pas aux plus modestes

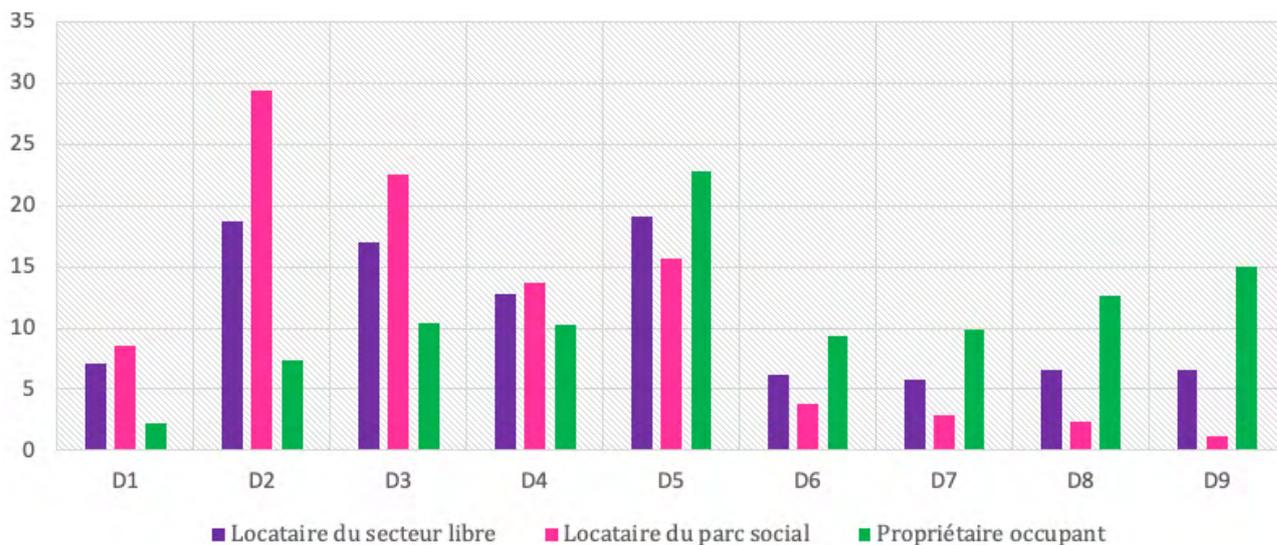
L'une des premières mesures exécutées lors du précédent quinquennat fut la baisse des APL de 5 euros. Même si elle avait été décidée par l'ancienne majorité, elle a été reprochée à l'actuel président. Une décision qui aura alimenté la controverse politique cinq années durant, au motif qu'elle aurait fini de fragiliser les ménages les plus précaires. Si la question des APL reste explosive dans le débat public, leur existence même illustre le dysfonctionnement du marché locatif et l'allocation peu efficiente des ressources. Une baisse des APL ne poserait pas de problème si le secteur social était parfaitement accessible aux ménages les plus précaires. Ce qui n'est malheureusement pas le cas.

Avec un parc de 4,6 millions de logements sociaux (soit 15 % des résidences principales⁵), la France est l'un des pays européens les mieux dotés en la matière (40% des logements sociaux construits au sein de l'UE se situent en France). Au total, près de 11 millions de personnes sont ainsi locataires d'un logement social. Pourtant,

5 Source : Ministère du logement

la répartition des occupants selon leur niveau de vie montre que les plus défavorisés n'y sont pas majoritaires.

Graphique 1 – statut d'occupation du logement selon le niveau de vie⁶



Lecture : dans le parc social, 8,6% des locataires appartiennent au 1er décile de revenu, dans le parc privé, ils sont 7,2% à appartenir à cette catégorie de revenu.

La part des ménages du premier décile figurant parmi les locataires du parc social a diminué de 24% à 8,6% en moins de 20 ans. Les plus défavorisés sont ainsi devenus minoritaires dans le parc social, une donnée pouvant traduire la volonté de mixité sociale de certains bailleurs. Les membres des trois premiers déciles (dont les revenus annuels sont inférieurs à 16.120€ selon l'INSEE) représentent 43% des locataires du secteur privé et seulement 60% des locataires du parc social. A l'inverse, les personnes appartenant aux trois derniers déciles (plus de 30.000€ de revenus annuels) représentent 6,5% des locataires du parc social. 130.000 personnes logeant dans le parc social ont un revenu annuel dépassant les 60.000€ de revenus annuels quand dans le même temps, 1,9 million de personnes en situation de pauvreté (appartenant au premier décile) sont obligées de se loger dans le parc privé. De plus, les ménages les plus favorisés logeant dans le parc social habitent principalement dans les grandes agglomérations, quand les plus défavorisés sont cantonnés aux zones rurales ou peu peuplées. Si « l'objectif du logement social ne doit certainement pas être de créer des ghettos de pauvres » comme le souligne Francis Stephan, la présence modérée de ménages précaires dans les logements à tarifs réduits est une anomalie sociale devant nous interroger. Particulièrement à un moment où la crise du pouvoir d'achat couve et trouve ses racines dans une inflation immobilière très importante⁷.

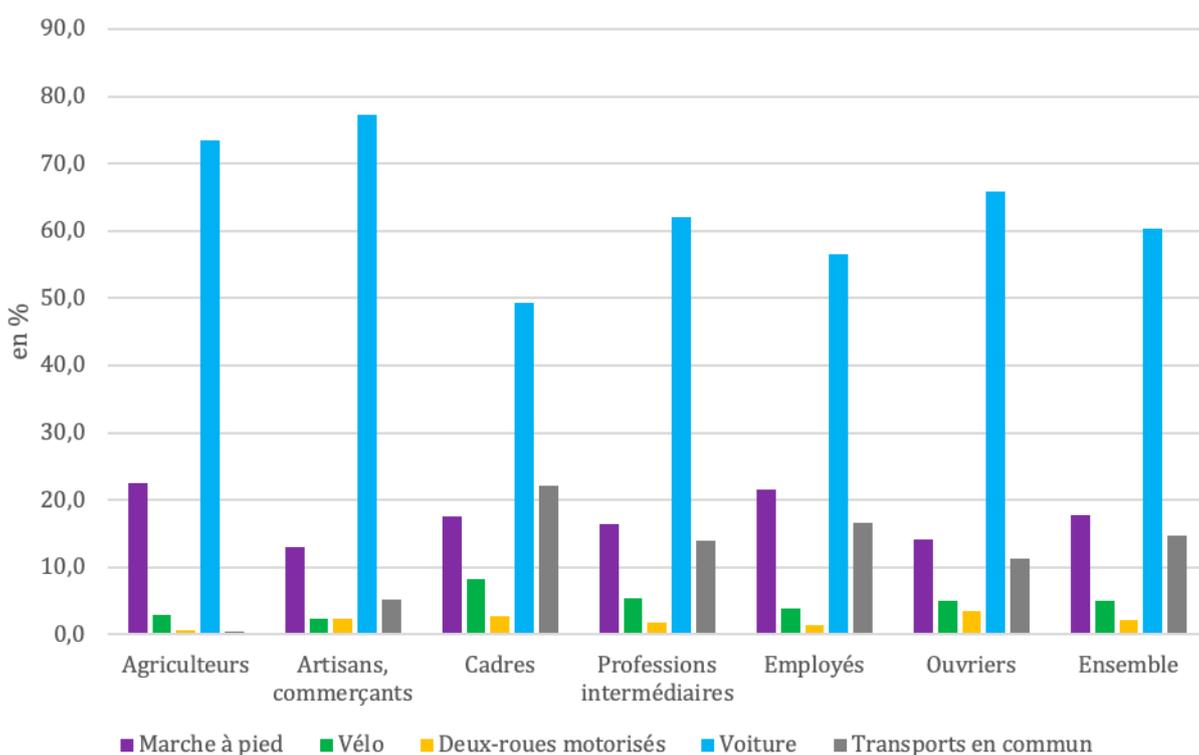
⁶ Source : Fidéli 2016.

⁷ Voir la précédente note de notre observatoire « Le logement comme un levier pour augmenter le pouvoir d'achat des ménages »

Cette décorrélation entre besoins et offres de logements à prix modéré semble due à deux facteurs : le manque de ciblage dans le recrutement des locataires et le faible taux de rotation dans ces logements.

Actuellement, 64%⁸ des ménages français remplissent les critères justifiant d'une potentielle entrée dans un logement social⁹ (84% des ménages sont éligibles lorsqu'on y ajoute les critères PLS¹⁰). Il existe ainsi plus de 20 millions de ménages pouvant postuler à l'un des 4,8 millions de logements sociaux existants. Ce ciblage trop large dans l'attribution des logements sociaux ne permet de satisfaire que 23% de la demande potentielle, et oblige ainsi de nombreux ménages à se reporter sur le secteur privé pour trouver une solution d'hébergement. Or face à l'augmentation des prix immobiliers, ils sont obligés de s'éloigner géographiquement de leur lieu d'activité.

Graphique 2 - Mode de déplacement principal pour se rendre au travail sur des distances d'au plus 5 km selon la catégorie socioprofessionnelle¹¹



Lecture : parmi les ouvriers habitant à plus de 5 kilomètres de leur lieu de travail, 15% ont recours à la marche à pied, 5% utilisent le vélo, 2% un deux-roues motorisé, 66% leur voiture et 12% les transports en commun

8 Source : Union sociale pour l'habitat

9 Pour les logements de type PLUS (financé par un prêt locatif à usage social), correspondant aux locations HLM (habitation à loyer modéré

10 Le PLS vise avant tout à construire dans des zones où le marché immobilier est tendu, les loyers y sont élevés. Ce type de logement est destiné à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés par les prêts PLUS et PLAI. Le plafond de ressources exigées du locataire est supérieur de 30 % au plafond demandé pour un logement social classique. Les plafonds de loyers sont de 13,08€/m² en zone A bis et 10,08€/m² en zone A

11 Source : Insee, recensement de la population 2017, exploitation complémentaire ; distancier Metric-OSRM (distances par la route), © les contributeurs d'OpenStreetMap.

Pour les trajets domicile – lieu de travail de moins de 5 km, seuls 49% des cadres doivent recourir à leur voiture, contre 57% des employés et 66% des ouvriers. Les zones les mieux desservies en transports en commun étant celles où les loyers sont les plus élevés¹², ces logements sont alors plus favorablement accessibles aux ménages aux revenus les plus aisés. Les moins aisés – où le taux d'effort peut atteindre 70% des dépenses non pilotables – se retrouvent ainsi à devoir arbitrer entre deux maux : soit se diriger vers des logements aux loyers élevés, soit s'éloigner des centres villes et augmenter fortement son temps de trajet.

A ce ciblage trop large dans l'éligibilité à un logement social s'ajoute un taux de rotation très faible (8% pour le secteur social contre 28% dans le privé), principalement dû au vieillissement de la population, qui vient réduire le nombre de nouveaux entrants potentiels. Depuis 1984, l'âge moyen des occupants d'un HLM a augmenté de huit ans, contre un an dans le secteur libre¹³. Dans le même temps, l'ancienneté des locataires dans le privé a diminué de 18 mois, alors qu'il a augmenté de 5 ans dans le social.

Les bonnes conditions tarifaires (l'avantage implicite pour un locataire du secteur social est estimé à 269€ par an dans les aires urbaines¹⁴) expliquent cette faible propension à déménager, qui nuit aux profils les plus précaires. Pour décourager les ménages ne remplissant plus les critères d'éligibilité, la loi prévoit d'appliquer un surloyer pouvant aller jusqu'à 20%. Les loyers dans le parc social représentant en moyenne 40% de ceux du parc privé, les contrevenants doivent donc s'acquitter d'une surcote faisant monter leur effort à 48% d'un loyer dans le parc privé. Dans les (rares) cas où cela est appliqué, la mesure est donc nullement désincitative, le loyer socialisé restant inférieur à celui pratiqué dans le secteur privé.

12 La présence d'une station de métro ou de RER à proximité (moins de 500mètres) d'un logement engendre une surcote du prix compris entre 14 et 25% selon les zones de la région parisienne. Pour ce qui est de la proximité avec une gare, la surcote est en moyenne de 44% en Gironde, de 41% dans le Puy-de-Dôme, et de 24% à Aix-en-Provence (source : étude Homadata)

13 Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre Nathalie Donzeau et Raphaël Lardeux INSEE

14 Habiter en HLM : quels avantages, quelles différences ? Trevien Coentin, 2013, INSEE analyses n°10



II) Les propositions de l'observatoire immobilier de l'Institut Sapiens

A l'heure où le spectre d'une nouvelle crise du logement se profile, le logement social a un rôle essentiel à jouer. En tant qu'amortisseur social puissant, il doit permettre aux ménages de se loger quelque soient leurs moyens. « Traditionnellement, le logement social en France a une portée généraliste, contrairement à d'autres pays qui en ont une vision plus marginale et résiduelle » avance Francis Stephan. Les objectifs poursuivis par les membres de l'Observatoire Immobilier n'est donc pas de remettre en cause les fondements du logement social, mais d'en améliorer la portée en la faisant correspondre aux réalités du marché.

Si l'objectif du logement privé doit être de loger mieux, celui du logement social se doit d'être de loger plus. Ainsi, après avoir proposé dans une première note une série de proposition visant à améliorer l'accès à la propriété, nous avançons ici des idées

pour améliorer sensiblement le logement social avec les objectifs suivants : offrir une solution aux personnes mal logées éloignées de leur lieu de travail, favoriser la mobilité des actifs, réduire le taux d'effort des plus précaires et créer une matrice complémentaire au logement privé.

- *Passer du concept de logement social à celui de ménage social*

Pour pallier l'inefficacité de la politique du logement social, il faut changer de logiciel. Actuellement, l'Etat subventionne les logements et non les ménages, figeant l'offre modérée sur un territoire donné et entraînant les dysfonctionnements soulevés plus haut, où des ménages très aisés profitent de ces dispositifs au détriment des plus précaires. La situation actuelle fige également géographiquement les ménages bénéficiaires qui ne prendront pas le risque d'accepter une mobilité professionnelle si cela devait leur faire perdre cet avantage locatif. Pour y pallier, nous proposons de remplacer le concept de logement social par celui de ménage social.

L'idée est de soutenir les ménages éligibles et non la pierre. En somme, pour élargir le nombre de logements sociaux, il conviendrait d'attribuer un avantage loyer aux ménages éligibles, d'un montant égal au différentiel entre le loyer social et le loyer pratiqué dans le secteur libre. Pour éviter les effets d'aubaine et les effets inflationnistes, cette subvention sera versée directement au propriétaire du logement en question, qui la déduira alors du prix du loyer demandé. Ainsi, le bénéficiaire soutenu pourra être plus libre de son choix de logement, en dépit de sa contrainte budgétaire (mais dans la limite de l'avantage qui doit lui être théoriquement alloué), faisant ainsi passer le parc de logements accessibles à coût modéré de 4 à 36 millions d'unités. En passant à la logique du ménage social, nous offrons un pouvoir de marché supérieur aux locataires, pouvant accéder à un éventail de biens plus importants, et ne plus être cantonnés sur des logements d'entrée de gamme, ou trop petits. Notre intuition est qu'en donnant plus de pouvoir de marché aux ménages modestes, cela permettra de diminuer la demande pour les petites surfaces et donc d'en diminuer les prix, réduisant ainsi les potentiels effets inflationnistes de ce mécanisme.

Cette mesure, neutre pour les finances publiques car se faisant à travers les enveloppes actuellement dédiées au logement social, augmentera sensiblement le pouvoir d'achat des plus précaires en leur offrant des logements accessibles dans la localisation de leur choix, venant ainsi fortement améliorer leur mobilité géographique

et professionnelle tout en favorisant la mixité sociale, les ménages concernés n'étant plus cantonnés aux zones équipées en HLM. Cette proposition n'est en rien une occasion de remplacer les bailleurs sociaux ou de restreindre leur champs d'action. Ces derniers auront toujours la charge de gérer leur parc comme c'est le cas actuellement mais sous ce nouveau régime de statut.

- ***Augmenter le parc de logements sociaux en capant le taux d'emprunt des bailleurs sociaux à 1,5%***

La pénurie de logements concerne également le logement social. La première raison au déséquilibre entre l'offre et la demande de logements sociaux s'explique par la faiblesse du stock, en deçà des ambitions dans ce domaine. « Si l'on compte en effet environ 100.000 logements sociaux neufs par an, le stock net ne progresse pas dans les mêmes proportions. Une fois que l'on enlève les logements concernés par le démantèlement et les destructions, l'offre résiduelle nouvelle nette est estimée à 45.000 unités par an. Un volume largement insuffisant au regard des besoins démographiques et des nouveaux modes de vie (hausse des décohabitations, hausse des divorces, augmentation du nombre de familles monoparentales, etc.). A cela s'ajoute d'autres stimulus sur la demande, comme la hausse des prix dans le secteur privé, qui oblige les ménages à en sortir » souligne Francis Stéphan.

C'est une lapalissade mais l'offre de logements sociaux doit être considérablement revue à la hausse. Or avec la hausse du livret A (mécanisme finançant directement le logement social), les marges de manœuvre des bailleurs sont fortement réduites, fragilisant ainsi les capacités de production de logements nouveaux. En effet, la Caisse des dépôts, qui reçoit mandat de la part de l'Etat pour collecter l'argent du livret A, prête ensuite aux bailleurs sociaux aux mêmes conditions de taux. Or celui-ci est passé de 0,5% à 3% entre janvier 2022 et février 2023¹⁵. Une multiplication par six qui vient s'ajouter à l'augmentation des prix des matières premières, à la rareté des compétences (actuellement 60% des constructions se font en VEFA et 40% en maîtrise d'œuvre directe) et à la diminution des permis de construire alloués (qui va s'accroître avec le ZAN) engendrant d'importantes difficultés à lancer et financer de nouvelles constructions. L'Union Social pour l'habitat estime même que « la hausse du taux de livret A va engendrer une hausse de

15 <https://www.lesechos.fr/finance-marches/banque-assurances/livret-a-bruno-le-maire-decide-a-protger-lepargne-des-français-1940239#:~:text=Avec%20une%20inflation%20proche%20de,plus%20haut%20niveau%20depuis%202008>

5 milliards d'euros par an des charges d'intérêts supplémentaires pesant sur les organismes de logements sociaux »¹⁶

Pour le moment les bailleurs ont une obligation légale de construire et allouent donc toutes leurs ressources à cette mission, mais il est à gager que d'ici quelques mois, les tensions seront trop fortes pour satisfaire la nécessaire augmentation de l'offre. Pour prévenir cette situation, nous préconisons de définir un taux d'emprunt maximum, plafonné à 1,5%, pour supprimer cet aléa et leur offrir le maximum de stabilité dans leurs prévisions de long terme, condition essentielle pour arborer la confiance suffisante au déclenchement de projets de constructions.

- ***Mettre fin au bail à vie***

L'une des principales raisons à l'existence d'un très faible taux de rotation dans le logement social, est l'existence implicite d'un « bail à vie ». Il est primordial d'y mettre fin immédiatement et de le substituer à une logique de bail à durée déterminée, d'une durée de six ans.

A son échéance, une commission spécifique pourra décider de prolonger ou non ledit bail, à la lumière de la situation réelle des occupants. L'objectif n'est pas d'expulser les ménages précaires, mais d'augmenter drastiquement le taux de rotation, plus faible que celui du privé « et qui vient encore de diminuer d'un point l'année dernière » ajoute Francis Stephan.

- ***Faciliter le démembrement par le BRS***

Pour aider à l'équilibre financier des organismes sociaux, le précédent gouvernement a tenté de faciliter l'achat par les ménages. L'objectif était de passer de 10.000 à 40.000 ventes par an. Or selon un récent rapport du Sénat, il n'y a eu que 11.000 ventes en 2021¹⁷. L'intérêt d'une augmentation du démembrement est double : on permet aux ménages les plus défavorisés d'accéder à la propriété à moindre coût (jusqu'à 40% du prix de marché), et on introduit de la mixité sociale au sein de ces habitations pour éviter qu'elles ne deviennent monocatégorielles. Pour atteindre cet objectif, le bail réel solidaire (BRS) est un levier intéressant. Ce mécanisme juridique permet à

16 Extrait du rapport d'information parlementaire « sur les dépenses fiscales et budgétaires en faveur du logement et de l'accession à la propriété » des députés Labaronne et de Courson, juillet 2023 https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/rapports/cion_fin/l16b1536_rapport-information#_Toc256000010

17 <https://www.senat.fr/rap/l22-115-36-1/l22-115-36-118.html#:~:text=Le%20programme%20109%20C2%AB%20Aide%20C3%A0,diminution%20de%202%20%25%20en%20volume.>

un acquérir de devenir propriétaire d'un bien immobilier, sans être propriétaire du sol. « Certes le ménage n'est pas propriétaire des murs, mais l'est-il réellement lorsque son bien se situe dans une copropriété ? Il faut y voir une occasion d'aider les classes populaires à accéder à la propriété, à travers un mécanisme permettant de capter des ménages du quatrième voire troisième décile et de leur permettre d'accéder à la propriété » souligne Romain Stern¹⁸. Dans une période où le prix du foncier s'est considérablement accru (particulièrement dans les métropoles), le BRS permet de bénéficier d'un toit à un prix maîtrisé, tout en s'assurant que les biens en question restent dans le domaine du logement social en cas de revente, n'amputant pas ainsi les objectifs de PLU d'une commune. Dans un schéma classique de BRS on retrouve deux parties prenantes principales :

- L'OFS : un organisme (pouvant être un bailleur social agréementé, une collectivité ou une coopérative) qui est propriétaire du sol (le foncier) et qui le loue aux propriétaires de l'immeuble
- Les acquéreurs qui, bien que propriétaires de leur logement, doivent payer une redevance pour la location du foncier (sur lequel est assis l'immeuble qu'ils occupent).

Ce mécanisme n'est pas nouveau et existe dans un marché libre. A Lyon par exemple, dans certains quartiers très huppés où le foncier est la propriété des hospices Civiles, les copropriétaires des immeubles construits doivent donc payer chaque année un loyer pour la location du foncier sur lequel est assis leur bien immobilier.

Le BRS est ouvert à toute personne physique souhaitant installer sa résidence principale dans le bien, dont les revenus ne dépassent pas les seuils suivants en 2022 (selon le revenu fiscal de référence est n-2).

Nb de personnes qui vont occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	35 515 €	26 921 €
2	49 720 €	35 899 €
3	56 825 €	41 525 €
4	64 638 €	46 014 €
5 et +	73 732 €	50 489 €

Zone A : l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur, partie française de l'agglomération genevoise, les agglomérations des villes de Lille, Lyon, Marseille et Montpellier

Zone B : les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants et départements d'Outre-mer

Zone C : le reste du territoire

Un propriétaire d'un bien soumis au BRS est libre de vendre son bien sous réserve des conditions suivantes :

- Le prix de vente doit être encadré et plafonné : le bien doit être revendu au même prix que le prix d'achat, actualisé suivant un indice tel que l'ICC (indice du coût de la construction¹⁹)²⁰
- Le nouvel acquéreur doit répondre aux critères de ressources, c'est-à-dire qu'il ne doit pas dépasser le plafond de ressources imposé. Par ailleurs, il doit acquérir le bien en vue d'en faire sa résidence principale.
- Le projet de vente doit être agréé par l'OFS (*l'organisme propriétaire du foncier*) dans les deux mois.

Pour apporter une liquidité à ce marché, les bailleurs sociaux mettent actuellement en place une place de marché visant à faciliter la recherche d'un nouvel acquéreur répondant aux critères mentionnés précédemment.

Comme pour l'immobilier classique, la liquidité du bien dépendra de la tension sur le marché, raison pour laquelle le BRS semble particulièrement adapté dans les zones très tendues où l'offre de logement est faible.

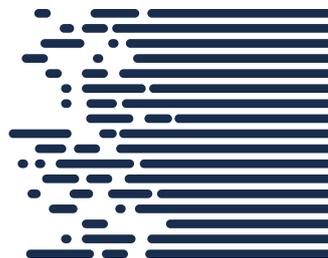
L'intérêt essentiel du BRS est de proposer la vente de logements à des prix particulièrement attractifs, permettant ainsi aux acquéreurs de devenir propriétaire sans dépasser le taux d'endettement de 35%. Il est important de rappeler que le taux d'endettement se calcule sur le coût des mensualités d'emprunt auquel il convient de rajouter la redevance versée à l'OFS au titre de la location du foncier. « La redevance dépend de l'équilibre des bilans, de l'achat du foncier, des prêts des frais de gestion et des frais quantifiés sur les redevances non payées. Le prix de revente est indexé soit sur l'inflation soit sur l'indice du bâtiment. Les prêts sont quant à eux à taux fixes. Même si le prix est capé, le vendeur peut tout de même récupérer sa mise et son investissement et économiser son loyer, tout en profitant de l'effet de levier » explique Romain Stern.

Concernant la succession, les conditions de ressources prévalant pour l'achat priment également, c'est-à-dire que les repreneurs doivent être sous les mêmes plafonds que les précédents bénéficiaires.

19 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/000008630>

20 Cet indice a progressé de 17% entre T1 2020 et T1 2023)

Ce dispositif présente donc d'importants avantages pour faciliter l'accès à la propriété sans réduire le stock de biens sociaux. Néanmoins, il manque encore de notoriété et de publicité auprès du grand public. « Il y a un vrai besoin de data. Il existe une myriade d'opérateurs sur ce sujet, mais pas de suivi global des données et des performances du secteur. La création d'une plateforme centralisant toutes les offres sociales, que ce soit en accession ou en location, pourrait aller dans le bon sens et favoriser la satisfaction des besoins du marché » relève Romain Stern.





Conclusion

Le logement social a trop souvent été érigé (à tort) comme une solution unique optimale pour offrir aux plus modestes un logement accessible et bien situé. Or, force est de constater que ce n'est plus du tout le cas aujourd'hui. La largesse des critères d'attribution, couplée à l'existence implicite d'un bail à vie permet à des ménages dépassant le plafond de ressources d'y rester pendant de nombreuses années au détriment des plus précaires, qui, pour ne pas tomber dans le sans-abrisme, sont alors obligés de se loger dans le parc privé, dans des logements trop éloignés de leur lieu d'activité, insalubres ou ne respectant pas les critères environnementaux.

En changeant certaines règles administratifs et en introduisant le concept de ménage social nous pouvons administrer un puissant remède pouvant corriger les dysfonctionnements chroniques d'un secteur essentiel à notre société. Ces propositions sont une manière de réaliser la promesse d'offrir à chaque individu un logement adéquat et décent, à un loyer aligné sur son pouvoir d'achat.

Une fois ce pan corrigé, il conviendra de s'attaquer drastiquement à une autre faille de notre secteur, à savoir la faiblesse structurelle du nombre de logements produits chaque année. En plus de s'intéresser à la création d'une véritable chaîne du logement d'urgence visant à garantir un toit à chacun, la formulation de propositions concrètes visant à impulser le choc d'offre tant attendu constituera le prochain chantier de l'observatoire immobilier de l'Institut Sapiens.



Annexe : Exemple d'un achat en BRS

Prenons l'exemple d'un appartement de 82m² acquis par un ménage avec un enfant à charge et ayant des ressources d'environ 60k€ net. Vendu sur le marché libre au prix de 350 000€, sa valeur en BRS est de 270 000€, soit un écart de 23% sur le prix au m². Dans les deux situations, les parties conviennent d'apporter 20 000€ et de financer le reste via un emprunt, soit :

- **Dans le cas du bien libre** : 330 000€ à financer (*les droits de mutation s'élevant à 23k€*)
- **Dans le cas du bien en BRS** : 250 000€ à financer (*les droits de mutation s'élevant à 18k€*)

Aucun prêt à taux zéro n'est ici prévu compte tenu de la rémunération du ménage.

Situation 1 : Achat du bien libre

- Prêt à taux fixe de 4,5% pour 330 000€ sur 25 ans :
 - ◇ Coût total du prêt (intérêts) : 164 204€
 - ◇ Mensualité : 1 834€

Le revenu du ménage étant de 60k€, le taux d'effort maximum est de 1500€. Aussi, la mensualité est ici trop importante et ne permet pas au couple d'acquérir le bien, sauf à augmenter son apport.

Situation 2 : Achat du bien en BRS

- Prêt à taux fixe de 4,5% pour 235 000€ sur 25 ans :
 - ◇ Coût total du prêt (intérêts) : 156 862€
 - ◇ Mensualité : 1430€
 - › Pour le prêt : 1 306€
 - › OFS : 124€ avec revalorisation de 1,5%/an

Dans cette situation, le ménage est en mesure de souscrire au prêt puisque le taux d'effort est de 1500€.

Comparaison de la situation après 8 ans de propriété :

	Libre	BRS
Valeur initiale	350 000€	270 000€
Capitalisation	68 803€	52 124€
Intérêts d'emprunt	107 284€	81 276€
Redevance	-	12 548€
Coût total de l'achat au bout de 8 ans (apport + mensualités)	196 064€	157 280€
Économie de loyer réalisée pour un loyer de 1200€	115 200€	115 200€
Prix de revente possible	375 247€	320 945€

Ainsi, au regard des éléments, grâce au BRS :

1. L'acquéreur a été en mesure d'acquérir un bien immobilier sans dépasser son taux d'effort de 30% (*ce qui n'était pas le cas du bien libre*)
2. L'acquéreur a pu économiser 52 000€ (plus la plus-value)
3. L'acquéreur sera en mesure de vendre le bien avec une plus-value s'il trouve un acquéreur intéressé à ce prix.

Détail des calculs :

ACQUISITION	BRS	Classique
Prix logement 82m2 + parking	249 289 €	327 000,00 €
TVA		
Droits de mutation	17 450 €	22 890,00 €
TPF		
Coût total	270 000 €	350 000 €
Prix m2	3 293€	4 268 €
Soit une économie par m2 de :	976 € soit	22,86%
FINANCEMENT		
Apport	20 000 €	20 000 €
Montant total à financer	250 000 €	330 000 €
Prêt taux fixe	250 000 €	330 000 €
Taux	0 €	0 €
Coût total du prêt + assurance	166 874 €	220 274 €
Prêt taux 0	-	-
Taux		
Frais de garantie (hypothèque)	0%	
Location auprès de l'OFS		
Redevance mensuelle	124 €	0,00 €
Redvance annuelle	1 488 €	
Revalorisation redevance/an	1,50%	
Redevance mensuelle sur 25 ans	44 733 €	0,00 €
Evolution de la plus value chaque année	2,50% ICC	1%

Si revente au bout de 25 ans		
	Classique	Brs
Prix d'acquisition	350 000 €	270 000 €
Coût du financement	220 274 €	166 874 €
Coût redevance 25 ans	-	44 733 €
Soit un coût total sur 25 ans de :	570 274,00 €	481 607,00 €
Montant de l'épargne constituée	350 000 €	270 000 €
Prix de cession		
Prix initial du bien	350 000,00 €	270 000 €
Evolution PV (ICC ou évol immo)	1%	2,50%
Total	444 407 €	488 356 €
Si revente au bout de 8 ans		
	Classique	Brs
Prix d'acquisition	350 000 €	270 000 €
Coût du financement	107 284 €	81 276€
Coût redevance 8 ans	-	12 548 €
Soit un coût total sur 8 ans de :	457 284 €	363 824 €
Montant de l'épargne constituée	68 803€	52 124 €
Prix de cession		
Prix initial du bien	350 000 €	270 000 €
Evolution PV (ICC ou évol immo)	1%	2,50%
Total	375 247 €	320 945 €