

16ème législature

Question N° : 1381	De M. Lionel Causse (Renaissance - Landes)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement : aides et prêts	Tête d'analyse >Impact de l'inflation sur les ménages modestes ayant accédé à la propriété	Analyse > Impact de l'inflation sur les ménages modestes ayant accédé à la propriété.
Question publiée au JO le : 20/09/2022 Réponse publiée au JO le : 22/11/2022 page : 5659		

Texte de la question

M. Lionel Causse interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur l'impact de l'inflation sur les ménages modestes ayant accédé à la propriété grâce au bail réel solidaire (BRS). La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », a créé un dispositif immobilier destiné à aider les ménages modestes à accéder à la propriété : le bail réel solidaire (BRS). Ce dispositif permet de dissocier la propriété du bâti de celle du foncier, avec un organisme foncier solidaire (OFS) propriétaire du terrain. En contrepartie de leur accession à la propriété à des prix nettement inférieurs à ceux du marché, les ménages s'engagent à verser mensuellement une redevance à l'OFS. Cette redevance englobe le droit d'occupation et les frais de gestion du terrain. Son montant n'est pas encadré par la loi et peut donc fortement varier selon les territoires, l'apport de subvention publique, le type d'intervention ou le modèle économique de l'OFS. Au regard de la forte augmentation de l'indice du coût de la construction (+ 6,92 % sur un an), susceptible d'impacter directement le montant des redevances payées à l'OFS, il lui demande si le Gouvernement a prévu la mise en place d'un dispositif permettant l'encadrement de ces redevances, susceptibles d'augmenter avec l'inflation, et de rendre le BRS moins attractif pour les ménages modestes souhaitant accéder à la propriété.

Texte de la réponse

Les ménages acquéreurs d'un logement régi par un bail réel solidaire (BRS) doivent s'acquitter de la redevance foncière prévue à l'article L.255-8 du code de la construction et de l'habitation auprès de l'organisme de foncier solidaire (OFS) détenteur du terrain sur lequel le logement est édifié. Cet article dispose que la redevance foncière tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine de l'OFS. Les OFS sont libres de fixer le montant de la redevance et, le cas échéant, les conditions de sa révision. Ces conditions sont portées au contrat de bail réel solidaire qui lie l'OFS au ménage. Le Gouvernement n'a pas prévu de mettre en place un dispositif permettant d'encadrer ces redevances pour notamment limiter les effets liés à l'inflation. Une telle mesure ne paraît pas justifiée et risque de mettre en péril l'équilibre financier des OFS. En effet, il importe de rappeler que les logements sous BRS constituent un parc de logement en accession sociale, ils ne peuvent être vendus qu'à des ménages qui satisfont aux conditions de ressources qui sont aujourd'hui celles du Prêt social location accession (PSLA). L'enjeu du montage économique d'une opération de logement pour l'OFS est à la fois de permettre de garantir l'équilibre financier de l'opération tout en garantissant la solvabilité des ménages acquéreurs. Des montants de redevance trop élevés présentent un risque important pour les ménages et peut avoir des conséquences sur le turn-over des

logements Concrètement, la redevance foncière à vocation à couvrir les charges liées à l'acquisition du patrimoine initial par l'OFS, en particulier le remboursement des emprunts contracté ou la rémunération des prises de participation ainsi que les charges de fonctionnement de l'OFS. Ces charges sont susceptibles d'évoluer sous l'effet direct ou indirect de l'inflation. Beaucoup d'OFS ont contracté pour les acquisitions de patrimoine des prêts à taux révisables, notamment le prêt Gaia de la Banque des territoires qui est adossé au fonds d'Épargne. L'augmentation du livret en miroir de l'inflation augmente mécaniquement le taux d'intérêt. Les organismes de foncier solidaire sont des organismes sans but lucratif, l'intégralité des bénéfices de l'activité doit être affecté au maintien et au développement de l'activité de l'OFS. Les BRS étant conclus pour de longues durées (18 à 99 ans), il est essentiel de veiller à l'équilibre financier des OFS pour garantir la pérennité de ce modèle. Aussi les OFS sécurisent leur fonctionnement en fixant des clauses de révision du montant des redevances foncières. Elles sont ainsi en grande majorité indexées sur l'indice de référence des loyers. Les propriétaires de logement en BRS ne subissent donc pas de taux de variation de charge différents des locataires. En outre, l'impact de l'inflation sur les ménages acquéreurs de BRS est plus faible que pour les locataires : ils ont en effet à leur charge le remboursement d'un emprunt conclu généralement à taux fixe et le paiement d'une redevance foncière qui s'établit entre 0,13 €/m²/mois et 4,5 €/m²/mois. L'inflation aura donc un effet sur le montant des redevances foncières, mais ce montant ne représente qu'une part très marginale de la charge qui s'impose au ménage. Il ne paraît donc pas pertinent d'encadrer le montant des redevances foncières pour en limiter l'impact sur les ménages compte tenu des dispositifs déjà en place pour limiter leur augmentation et de l'enjeu prioritaire de garantir la pérennité du modèle économique des OFS.