

S'inspirer de pratiques étrangères pour développer de nouveaux dispositifs

Cette fiche est issue de l'ouvrage « *Maîtriser l'impact économique du foncier* »

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.



Fribourg - Vauban © Cerema

La France n'est évidemment pas le seul pays à avoir fait le constat d'un décalage important entre les capacités contributives des ménages et le coût du logement. De nombreux pays ont promu des voies parfois inédites de morcellement de la propriété pour permettre la promotion de politiques publiques visant à agir sur le prix du foncier.

Tous ces montages reposent soit sur la logique d'une acquisition partielle associée à un loyer (le ménage paie alors un loyer sur la partie du logement qu'il n'a pas achetée), soit sur une acquisition à une valeur inférieure à la valeur réelle du bien avec comme contrepartie pour l'acquéreur de ne pouvoir revendre que les parts qu'il a acquises (partition permanente et sans location de l'immeuble).

La présente fiche a pour objet de rendre compte de certaines de ces expériences internationales parmi les plus innovantes en vue d'en tirer des pratiques transposables en droit français.

Les montages organisant une partition permanente du logement/ immeuble

L'achat location « Koophuur » aux Pays-Bas

Le « *Koophuur* » est à mi-chemin entre un régime locatif et un régime d'accession à la propriété : l'accédant acquiert le droit d'utiliser et de disposer de l'intérieur d'un logement à un prix fixé par un organisme vendeur. Ce dernier reste propriétaire des parties communes et du gros œuvre qu'il donne en location à l'acquéreur à un prix diminué de la quote-part représentée par la valeur de l'intérieur du logement qui appartient à l'acquéreur.

Le locataire accédant adhère à une association de locataires du bâti. L'appartenance à une telle association lui octroie le droit de disposer de l'intérieur du logement.

Le mécanisme repose sur une acquisition partielle de l'immeuble par l'acquéreur, complétée par une location. Le coût de l'acquisition est donc limité.

L'accédant paie 35 % de la valeur du bien, correspondant au prix du volume, qui peut être racheté, à la demande de l'« accédant-locataire ».

Il s'agit d'une sorte de droit d'entrée. Puis, il loue les 65 % restant correspondants au gros œuvre.

L'entretien de l'immeuble est pris en charge par l'organisme vendeur tandis que l'entretien de l'intérieur est assuré par l'acquéreur.

L'évaluation de la valeur du logement est effectuée en fonction d'un certain nombre de points relatifs à la surface, au confort ou à son état d'entretien. La valeur du point est ensuite définie à partir du prix des loyers sociaux. Par la suite, il est procédé à une estimation de la durée restant à vivre du gros œuvre (soit 80 ans pour un immeuble neuf).

$$\text{Prix d'achat} = [\text{nombre de points}] \times [\text{valeur du point}] \times [\text{durée de vie résiduelle}]$$

L'acquéreur du volume intérieur de l'immeuble peut modifier, transformer l'intérieur comme le ferait un propriétaire, mais il ne peut le louer. Dans ce sens, l'accédant ne peut être considéré comme un propriétaire, car il ne dispose pas de l'ensemble des droits réels qui composent le droit de propriété.

Poste d'économie	Nature de l'opération	Régime et réglementation	Fonds publics mobilisés	Objectifs
Terrain et gros œuvre	Accession partielle et location	N'existe pas dans la législation française	oui	Un accédant ne finance que l'intérieur du logement et l'organisme vendeur reste propriétaire du gros œuvre et des parties communes. L'accédant verse un loyer pour l'utilisation de la part appartenant à l'organisme « vendeur loueur ».

La propriété partagée « Shared Home Ownership » en Australie

Le « *Shared Home Ownership* » constitue également un fractionnement de la propriété qui présente la particularité, par rapport au dispositif britannique, d'être permanent en ce qu'il ne permet pas au locataire accédant de devenir propriétaire de la totalité du bien.

Les acquisitions qui passent par ce mécanisme font l'objet d'un prêt appelé « *Shared Start* » qui est accordé par une agence gouvernementale

dépendant du ministère du Logement. Celle-ci va financer l'opération en contrepartie de la conservation d'un droit de propriété permanent de 30 % du logement. Le propriétaire détiendra quant à lui les 70 % restant du logement.

Dans l'hypothèse où il souhaiterait vendre, il peut tout à fait vendre sa part à l'agence pour que celle-ci conserve l'intégralité de son parc immobilier. Il peut le faire à n'importe quel moment et à la valeur vénale du bien. L'agence gouvernementale pourra toujours le remettre en vente à 70 % de la valeur du marché.

Poste d'économie	Nature de l'opération	Régime et réglementation	Fonds publics mobilisés	Objectifs
Terrain et gros œuvre	Accession	N'existe pas dans la législation française	oui	L'acquéreur achète seulement une fraction d'un logement ; le reste est la propriété permanente d'une agence gouvernementale.

Les montages portant acquisition partielle associée à une location

L'achat bon marché « Goedkoop » aux Pays-Bas

Le montage consiste en l'achat du bâti financé par emprunt et la location du terrain par un accédant

sur un terrain appartenant à un bailleur social. Le loyer du foncier fait l'objet d'aide du bailleur de manière dégressive à hauteur de 100 % la première année et 10 % la dixième année.

Poste d'économie	Nature de l'opération	Régime et réglementation	Fonds publics mobilisés	Objectifs
Terrain	Accession progressive	N'existe pas dans la législation française	oui	Un acquéreur achète le bâti et loue le terrainw

Le droit d'occupation en Finlande

Le droit d'occupation est une forme de mode d'occupation intermédiaire entre l'occupation par le propriétaire et la location.

Le mécanisme consiste en un droit d'occupation à vie qui combine une acquisition immédiate de 15 % de la valeur du logement et une location des 85 % du bien restant. Les sommes relevant

de l'acquisition (15 %) seront indexées sur le coût de la construction et pourront être remboursées à l'occupant s'il décide de partir. L'État garantit le prêt couvrant le reste du logement comme pour le logement locatif social. L'occupant paye un loyer couvrant le remboursement de l'emprunt et la maintenance. Le parc est géré par les bailleurs sociaux ou des compagnies d'assurances.

Poste d'économie	Nature de l'opération	Régime et réglementation	Fonds publics mobilisés	Objectifs
Terrain et gros œuvre	Location	N'existe pas dans la législation française	oui	Un ménage acquiert 15 % du logement et le bailleur social finance les 85 % restant. Le ménage paye ensuite un loyer au bailleur.

La propriété partagée « Shared Ownership » en Angleterre

Le « *Shared Ownership* » a été substitué par le nouveau dispositif du « *Homebuy* » en avril 1999. Leurs différences, tant sur le plan juridique que dans la pratique pour les acquéreurs, en font toutefois deux instruments de nature bien distincte.

Le « *Shared Ownership* » constitue une acquisition progressive d'un bien immobilier. Dans ce dispositif, l'acquéreur achète une fraction du bien immobilier appartenant à un bailleur social (25 %, 50 % ou 75 %) et verse un loyer pour la fraction qu'il n'a pas achetée et qui reste la propriété d'un organisme de logement social.

Le dispositif repose donc sur l'achat de parts de la propriété grâce à un prêt privé et le versement d'un loyer correspondant à la location des parts restantes.

Le locataire accédant acquiert ses parts au prix du marché, par palier au rythme qu'il le souhaite. Il garde la possibilité d'augmenter progressivement ses parts de propriété pour devenir propriétaire de la totalité du logement. Il devra cependant tenir compte de la valeur vénale du marché à chaque versement. Pendant la phase d'acquisition,

l'occupant dispose d'un bail de longue durée dans lequel il n'est pas fixé de terme pour l'acquisition de la totalité des parts. Le locataire accédant dispose d'un droit au maintien dans les lieux à condition qu'il s'acquitte de ses obligations et qu'il ne cède pas ses parts.

Ce dispositif d'accompagnement à l'accession à la propriété est géré par des « *Housing Association* », sociétés de logement social, dans le cadre du dispositif DIYSO ou « *Do It Yourself Shared Ownership* ».

Poste d'économie	Nature de l'opération	Régime et réglementation	Fonds publics mobilisés	Objectifs
Terrain et gros œuvre	Accession - Location	N'existe pas dans la législation française	Pour l'investissent correspondant à la part de construction louée	L'acquéreur achète une fraction d'un logement auprès d'un bailleur social et verse un loyer pour la fraction restante jusqu'à l'acquisition de la totalité du bien immobilier

Aide à l'achat « Homebuy » en Angleterre

Dans le cadre du « *Homebuy* », le ménage choisit son logement sur le marché libre, dans la limite d'une valeur plafond, et contracte un prêt hypothécaire pour 75 % de la valeur du logement qu'il acquiert, et reçoit pour le complément un prêt à 0 % représentant 25 % de la valeur du logement.

Ce prêt gratuit est consenti par le bailleur social qui lui a acquis les 25 % du bien à l'aide d'un prêt social. Ce prêt à taux 0 % ne donne lieu à aucun remboursement, sauf en cas de revente. Dans ce cas, le remboursement représentera 25 % de la valeur du logement revendu ; le bailleur recevra ainsi, en guise d'intérêts les plus-values sur le bien.

Le ménage peut aussi s'acquitter à tout moment de cette dette de 25 % de la valeur de revente

de son logement s'il souhaite devenir pleinement propriétaire.

Aidée par l'État et les collectivités locales, cette formule est contingentée au niveau de chaque organisme et la priorité est généralement donnée aux locataires du parc social.

Les prix des logements sont plafonnés.

Les banquiers qui financent 75 % de la valeur sont satisfaits de ce qu'aucun bail locatif ne vienne compliquer la vente en cas de difficulté, contrairement au dispositif du « *Shared Ownership* ». Le système ne permet pas à l'accédant de réduire la part dont il est propriétaire. Il s'adresse à une frange de la population dont les revenus sont immédiatement en dessous de ceux des catégories qui accèdent à la propriété sans aide. Ces montages s'adressent avant tout à des familles des classes moyennes.

Poste d'économie	Nature de l'opération	Régime et réglementation	Fonds publics mobilisés	Objectifs
Prêts	Accession	N'existe pas dans la législation française	oui	L'acquéreur va souscrire deux prêts : - un prêt hypothécaire pour 75% du logement, - un prêt à taux zéro pour les 25 % restant

La construction partagée « Self-build Shared Ownership » en Angleterre

Le « *Self-build Shared Ownership* » (construire soi-même sa copropriété) est un plan, généralement initié par la collectivité, qui implique d'aider à construire votre maison. L'accédant

aide à la construction du logement pour environ 25 heures par semaine, généralement en soirée et les week-ends en échange d'une part de la propriété. Aucune compétence en construction n'est demandée même si c'est mieux d'en posséder. À la fin du projet, il possédera un pourcentage de la propriété et il paiera un loyer sur le reste, avec une option pour racheter le solde.

Poste d'économie	Nature de l'opération	Régime et réglementation	Fonds publics mobilisés	Objectifs
Travaux	Accession - Location	N'existe pas dans la législation française	Pour l'investissement correspondant à la part autoconstruite	L'acquéreur paie une fraction d'un logement sous forme de travaux. Il loue le reste avec une option d'achat.

Le prêt hypothécaire sur propriété louée à bail au Canada

Le prêt hypothécaire sur propriété louée à bail est une forme de dissociation de propriété au même titre que le « *Shared Ownership* », également prévu par le droit canadien. L'ensemble des dispositifs reposant sur une telle dissociation de propriété relève, au Canada, des « financements avec participation à la plus-value ».

Plus précisément, le prêt hypothécaire sur propriétés louées à bail consiste en une dissociation entre la propriété du foncier et celle du logement. Le locataire accédant acquiert la seule propriété de la construction et loue le foncier. Le prêteur

finance les améliorations du terrain par un prêt sur la propriété louée à bail. Le bailleur possède une participation à la mise de fonds dans la propriété sous forme d'un intérêt sur le terrain.

Le bailleur bénéficie de l'appréciation de la propriété pendant la durée du bail ; toutefois, il peut être prévu une option d'achat à l'intention du locataire qui implique un accord de propriété partiel permettant à l'emprunteur de bénéficier du plein droit de propriété lorsqu'il obtient l'entière propriété ou, au plus tard, à une date déterminée. Lors de l'achat, l'emprunteur et l'investisseur conviennent d'une formule de partage de l'appréciation de la valeur.

Poste d'économie	Nature de l'opération	Régime et réglementation	Fonds publics mobilisés	Objectifs
Terrain	Location - Accession	N'existe pas dans la législation française	oui	L'acquéreur devient propriétaire, dans un premier temps, uniquement du bâti et loue le terrain. Il peut par la suite acheter le terrain en s'acquittant d'une partie des plus-values du terrain.

Pour en savoir plus

- Cerema. *Maîtriser l'impact économique du foncier : Un enjeu pour favoriser les opérations d'aménagement et de construction*. 2018. 80 p.

Site outil de l'aménagement

Le site « Centre de ressources de l'aménagement des territoires » a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

<http://outil2amenagement.cerema.fr/>

Contacts

Cerema Territoires et ville - Département Urbanisme et Habitat

Guillaume Fauvet

04 72 74 58 13

guillaume.fauvet@cerema.fr

Maquettage
Cerema Ouest
Département Transitions
Territoriales

© 2019 - Cerema
La reproduction totale ou
partielle du document doit
être soumise à l'accord
préalable du Cerema.

Collection
Références

ISSN 2276-0164
2019/22

La collection « Références » du Cerema

Cette collection regroupe l'ensemble des documents de référence portant sur l'état de l'art dans les domaines d'expertise du Cerema (recommandations méthodologiques, règles techniques, savoir-faire...), dans une version stabilisée et validée. Destinée à un public de généralistes et de spécialistes, sa rédaction pédagogique et concrète facilite l'appropriation et l'application des recommandations par le professionnel en situation opérationnelle.

Librairie en ligne: www.cerema.fr

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment