

Programme

Atelier 3C : Avec quel droit de propriété ?

Animateur :

- **Vincent Le Rouzic** (EPA Marne)

Intervenants :

- **Romain Thomé**, Avocat, chez Thomé Heitzmann
- **Isabelle Rey-Lefebvre**, Journaliste, autrice, fondatrice de l'Association des responsables de la copropriété
- **Jean-François Joye**, Professeur de droit public à l'Université Savoie Mt Blanc, Chaire "Valoriser les communs"

Jeudi 30 mai

16h00 – 17h30 ATELIERS

3C



THOMÉ HEITZMANN

Société d'Avocats

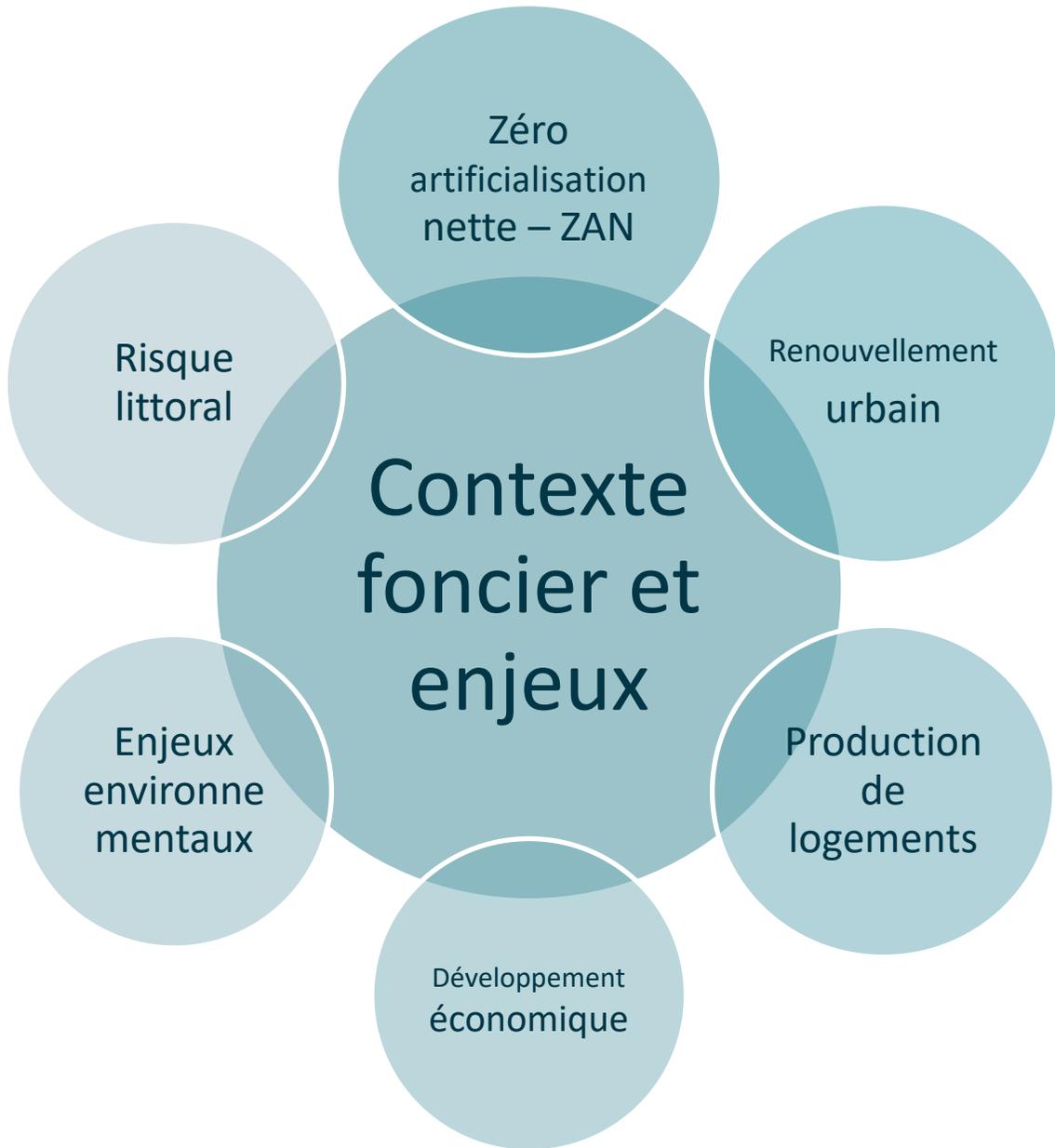


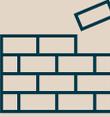
Romain Thomé
Avocat associé



contact@thavocats.fr





-  Raréfaction du foncier
-  Enjeux ambitieux de production de logement
-  Complexité procédurale et allongement des délais – Enjeu des friches et sites pollués
-  Déséquilibre des opérations de construction en secteurs tendus/détendus
-  Mises en chantier 2023 : 287 100 logements (-22% en un an – Source FFB)
Plus bas historique (=1992)

SURÉLÉVATION ?



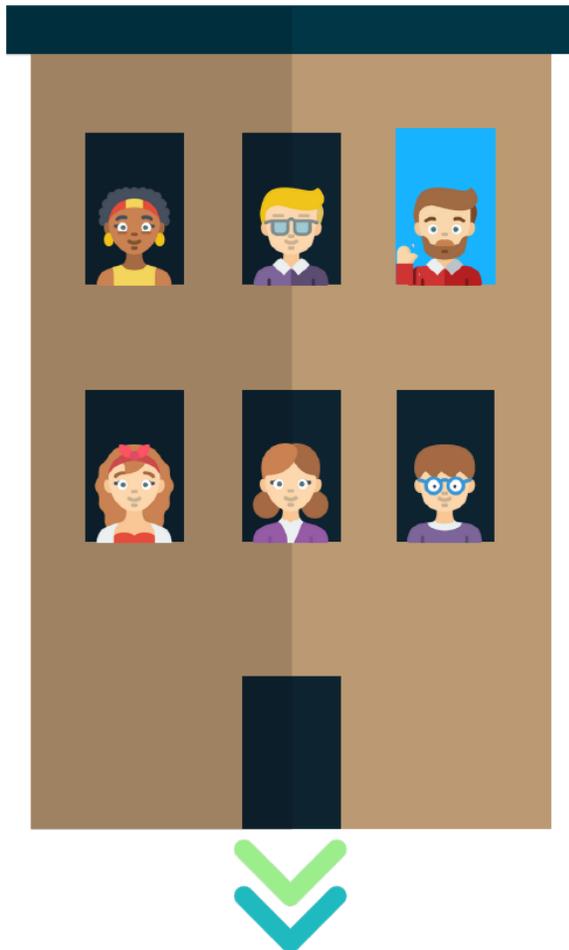
BIMBY ?

HAMEAUX LÉGERS ?



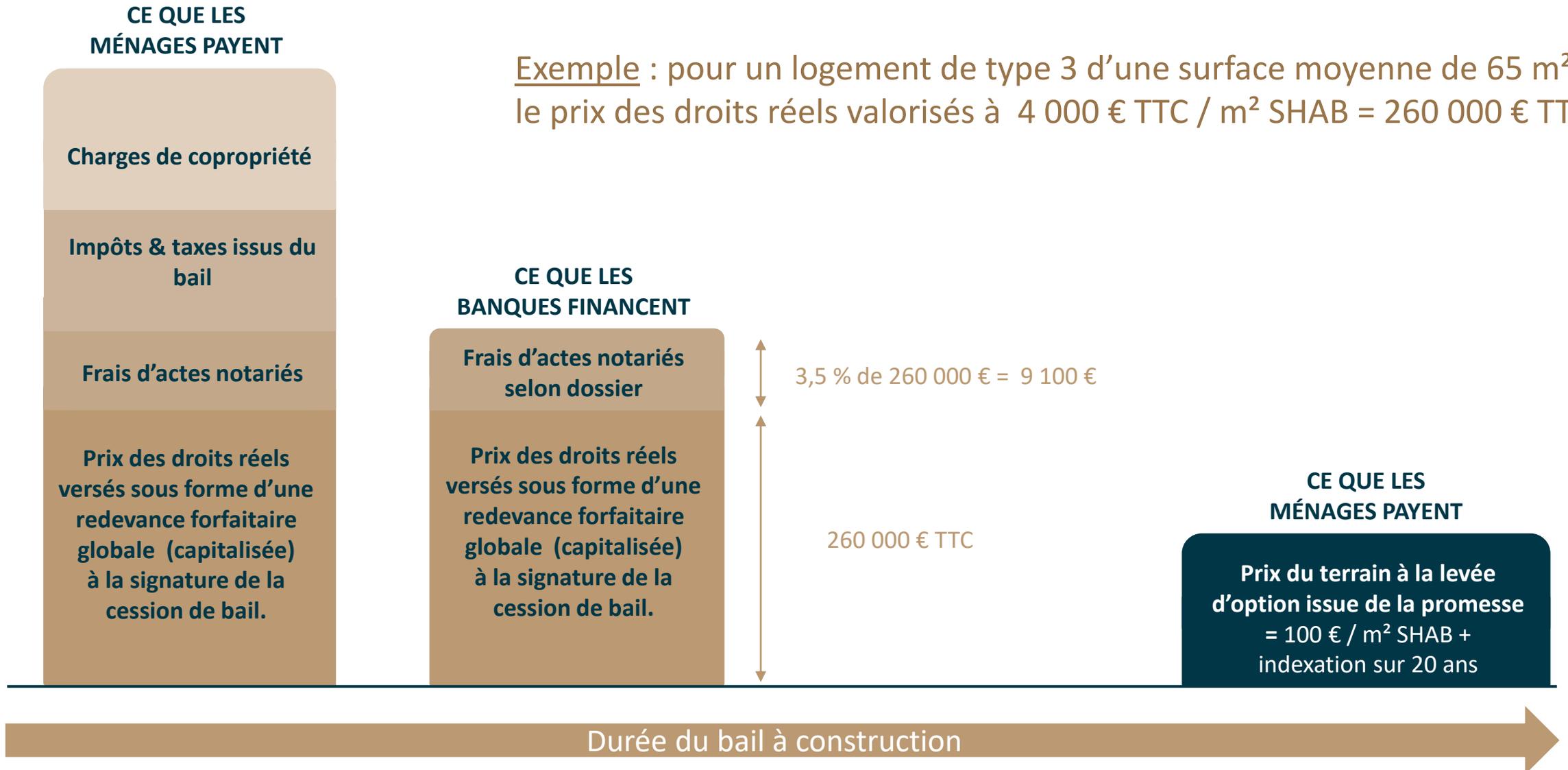
Copropriété

Levée d'option

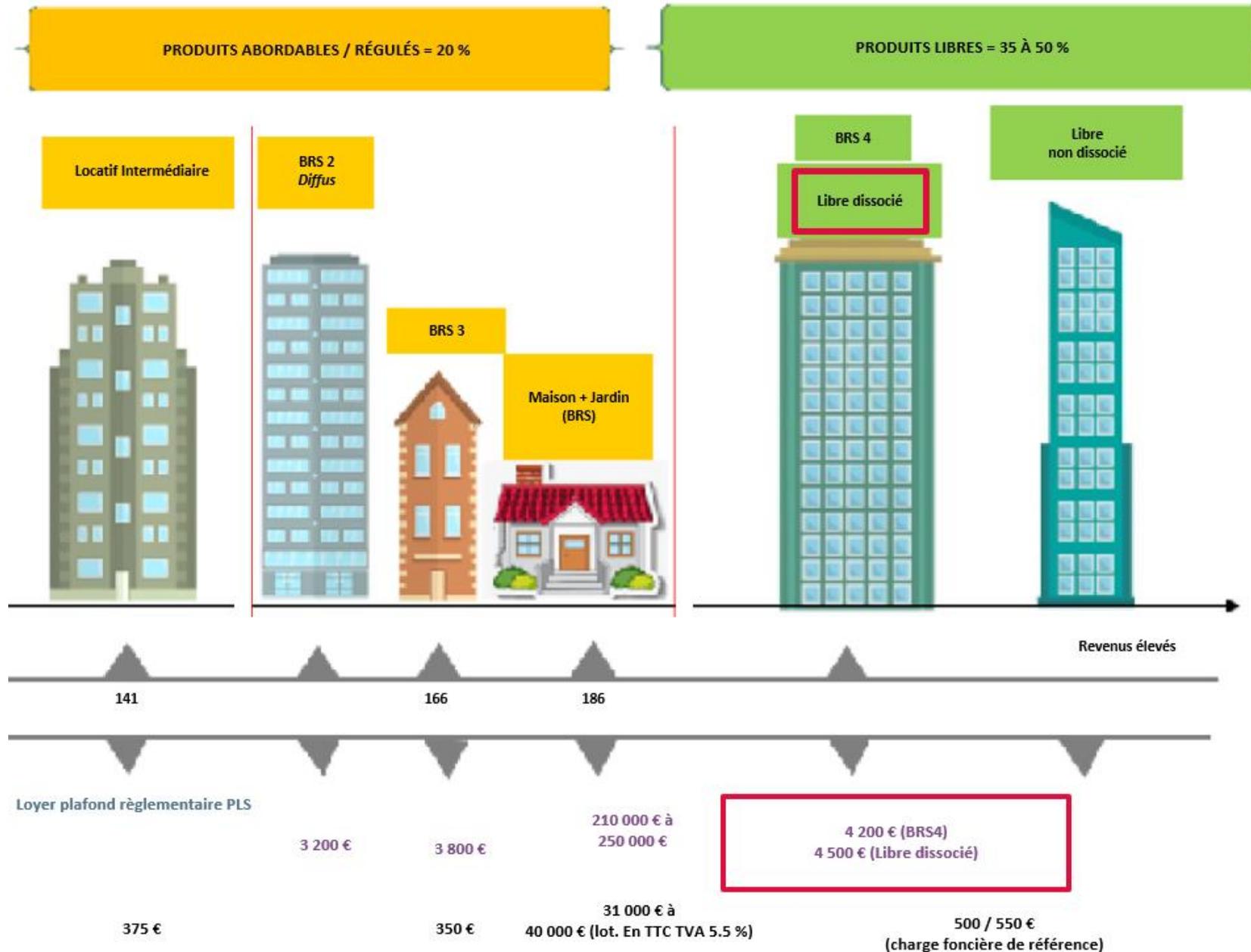


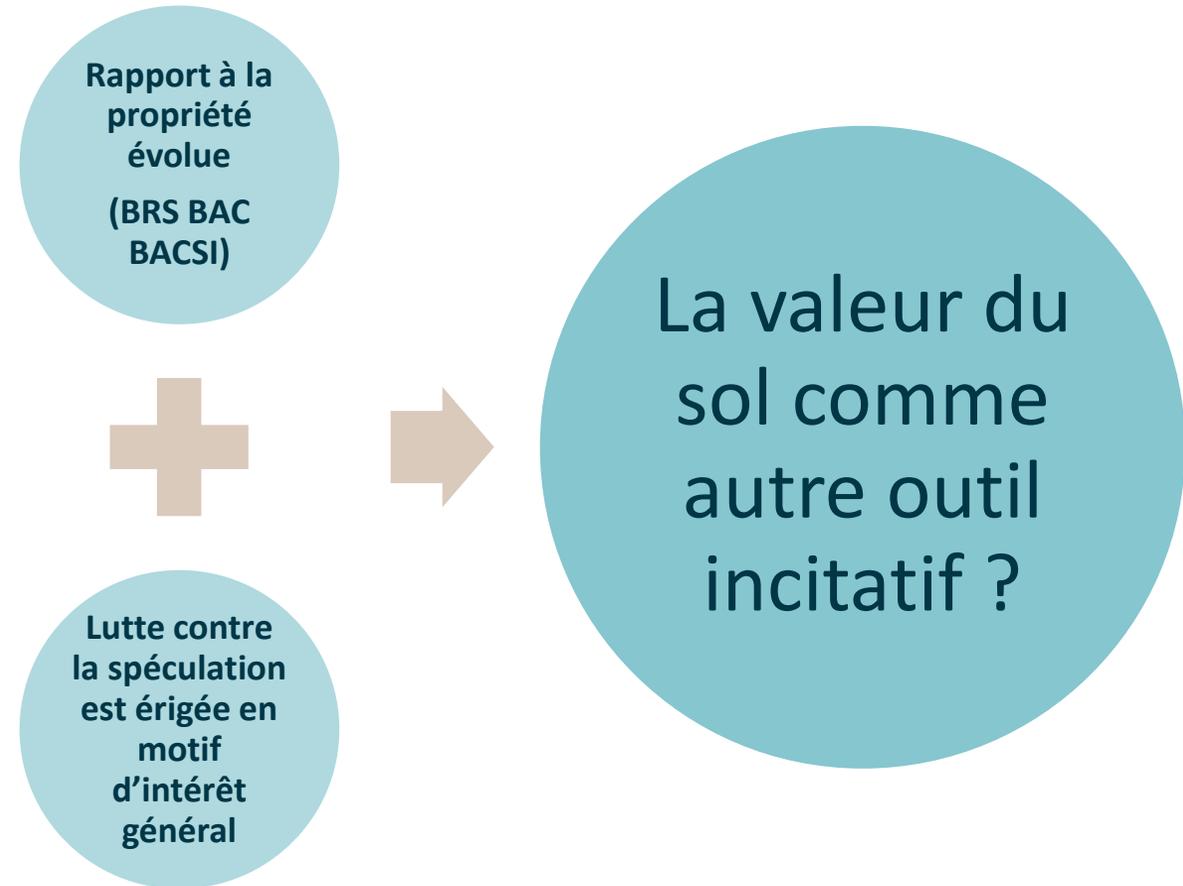
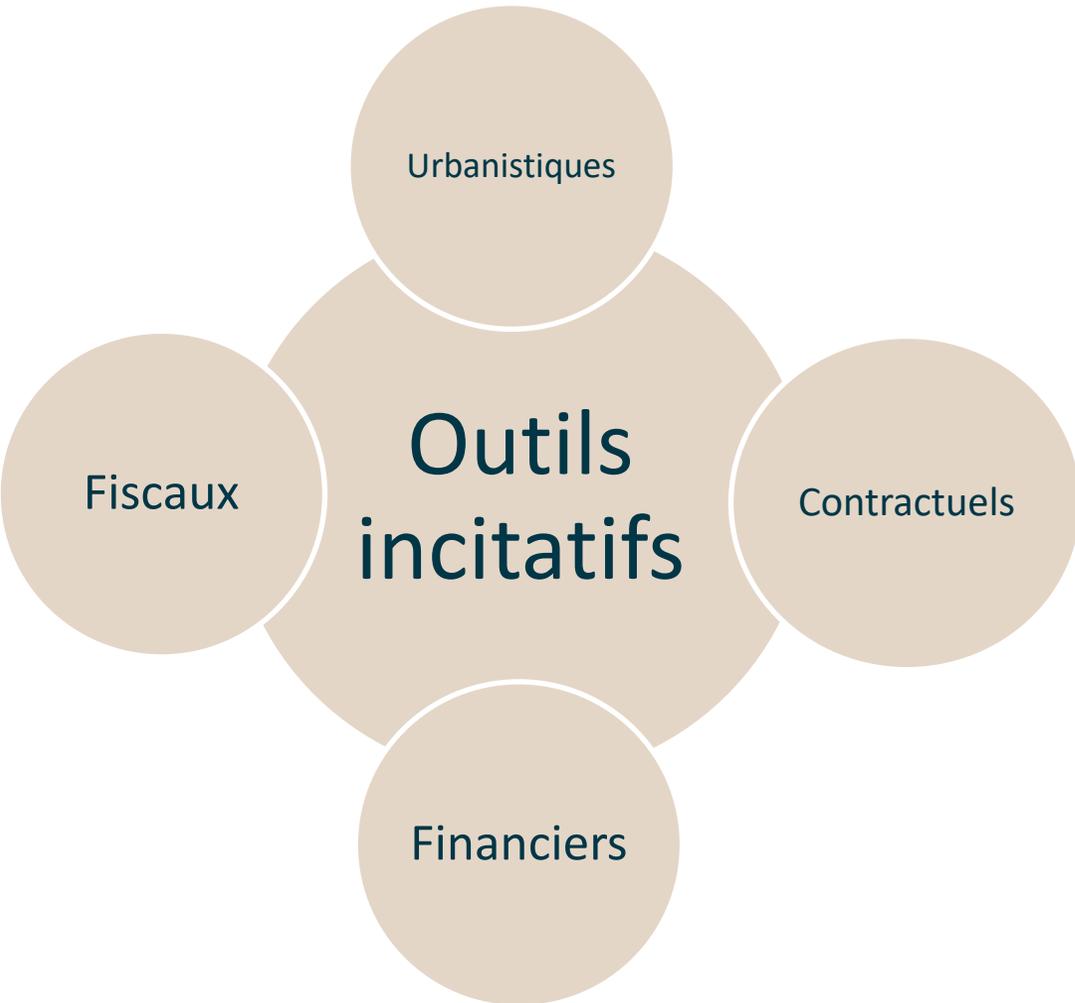
Terrain - Propriété de la NUF

- Portage Métropolitain ou structure dédiée
- Bail à construction à sortie inversée
- Durée 25 ans
- Levée option à partir de la 18^{ème} année
- Sous condition de respect des conditions de la promesse :
 - Respect de prix de cession des droits réels indexés
 - Attestation du notaire
 - Maintien du bien à destination de résidence principale (PO ou locataire)



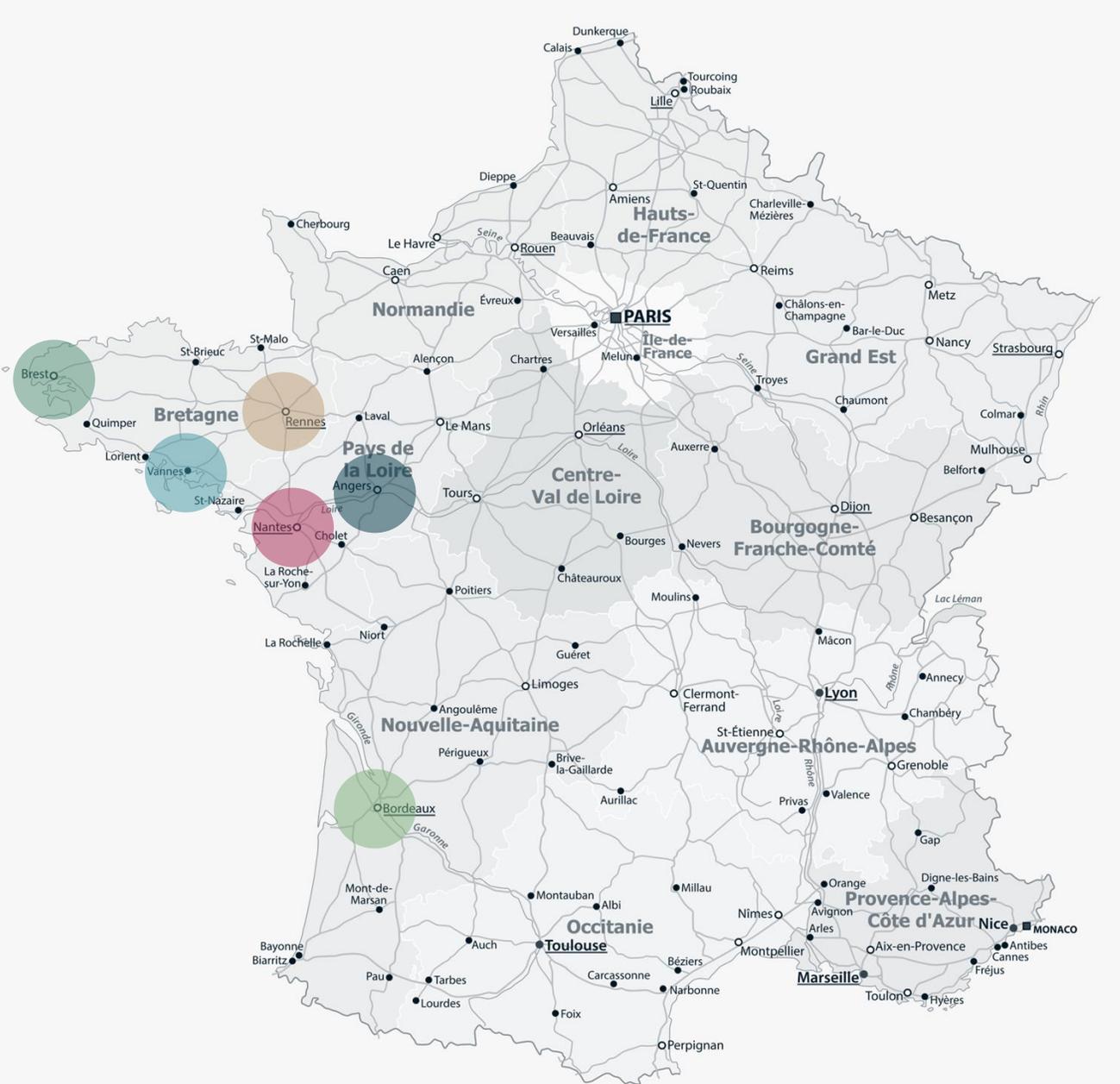
Outils de plafonnement des prix du marché libre – Exemple PLH Rennes Métropole





La valeur : une donnée d'entrée ou une résultante ?

Exemple de biens en 1AU dans des métropoles de l'arc atlantique



● Rennes : 3 à 4 €/m²

● Vannes : 80 €/m²

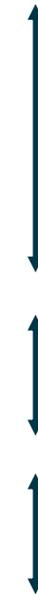
● Brest : 28 €/m²

● Nantes : 30 €/m²

● Angers : 8 €/m²

● Bordeaux : 100 €/m²

Bilan de promotion simplifié	Période 1	Période 2	Taux de variation entre les deux périodes
Prix de vente immobilier	10 000	12 000	+ 20 %
Coût de construction	5 000	5 500	+ 10 %
Viabilisation et participations	1 100	1 200	+ 9 %
Marge brute (30% environ) inclus honoraires et frais divers (financiers, commercialisation, GFA...)	3 000	3 600	+ 20 %
Foncier	900	1 700	+ 90 %



Coût fixe
(modulo inflation et
évolution de la fiscalité)

Coût proportionnel

Variable d'ajustement

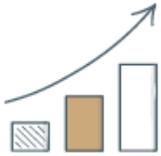
« **la plus-value**, que devaient générer ces ventes **en raison de l'opération d'utilité publique** conduite par l'expropriant, **n'avait pas à être prise en compte** pour déterminer l'indemnité réparant la dépossession »

Cass. 3e civ., 2 mars 2022, n° 20-17.134

Il est néanmoins précisé que **ne peut être pris en compte l'usage futur des parcelles ou la plus-value apportée par les opérations urbanistiques** prévues par l'autorité expropriante

CA Lyon, 1^{re} ch. Civ. B, 7 nov. 2023, n° 22/05296





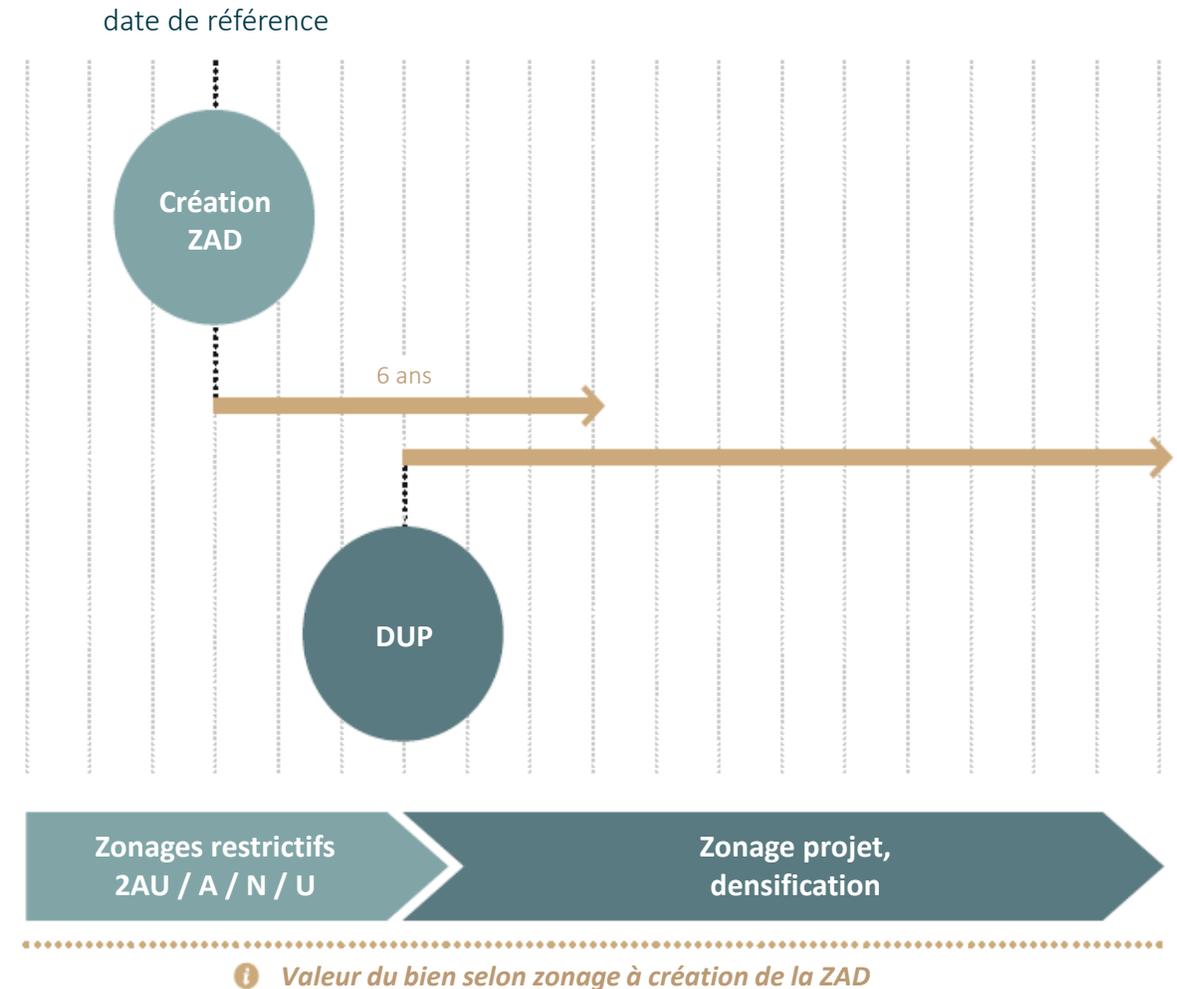
Quels constats ?

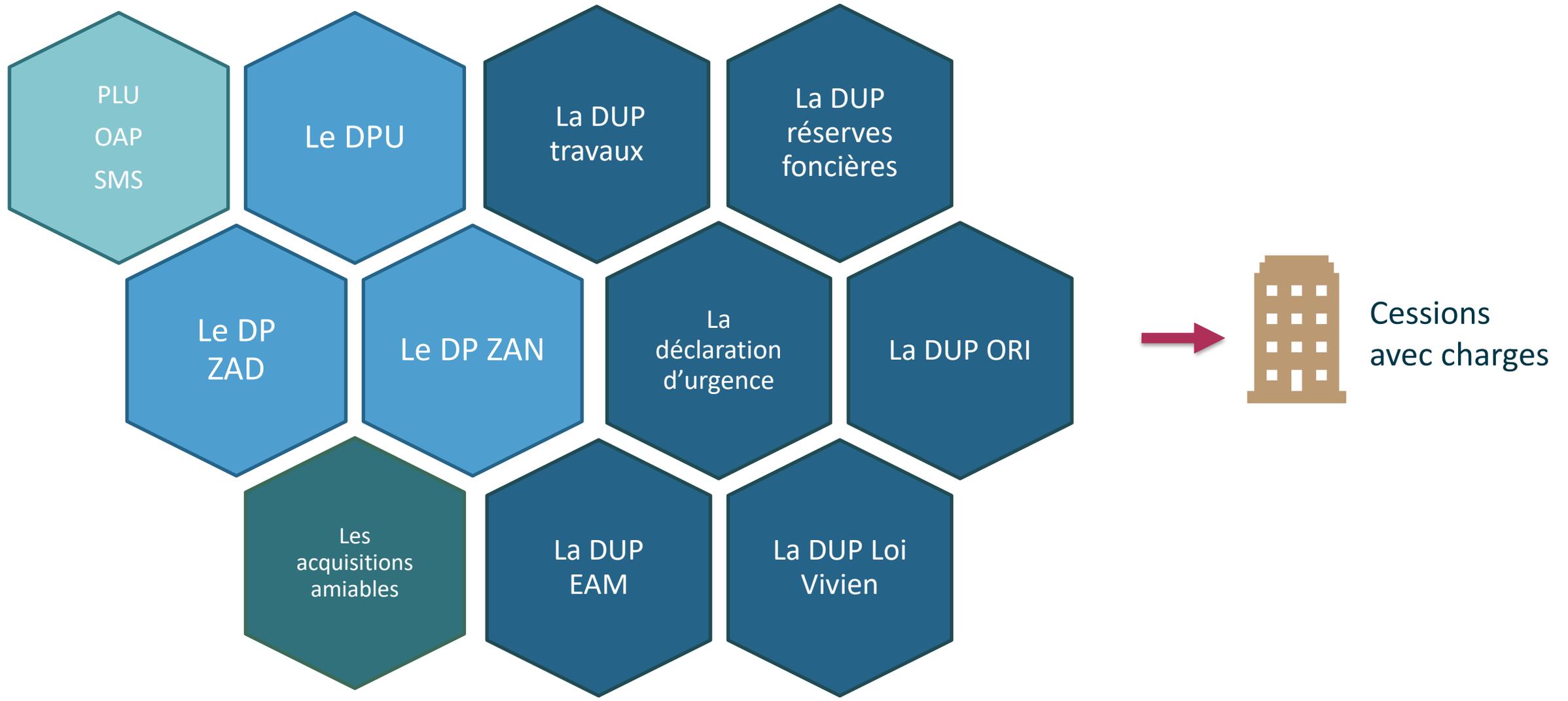
- Inflation des valeurs immobilières et foncières



Quelles stratégies ?

- Qui a les moyens d'agir ?
 - ↳ Communes / EPF
 - ↳ EPCI / EPF
 - ↳ Entreprises publiques locales
 - ↳ Acteurs privés ?
- Comment et avec quels outils ?





- **COPENHAGUE**

Portage par une entité indépendante qui acquiert en amont des terrains à fort potentiel autour de la zone de projet pour faire croître les actifs immobiliers et financer le projet



AVANTAGE

Captation plus rapide qu'une taxation

- **MUMBAI**

Vente aux enchères à des promoteurs privés de propriétés foncières appartenant à l'Etat pour financer les nouveaux réseaux



INCONVENIENTS

Acquisition avant augmentation de la valeur
Nécessité d'anticipation et d'investissement en amont
Suppose l'utilisation combinée des outils de maîtrise de la valeur foncière

- **AGUAS CLARAS**

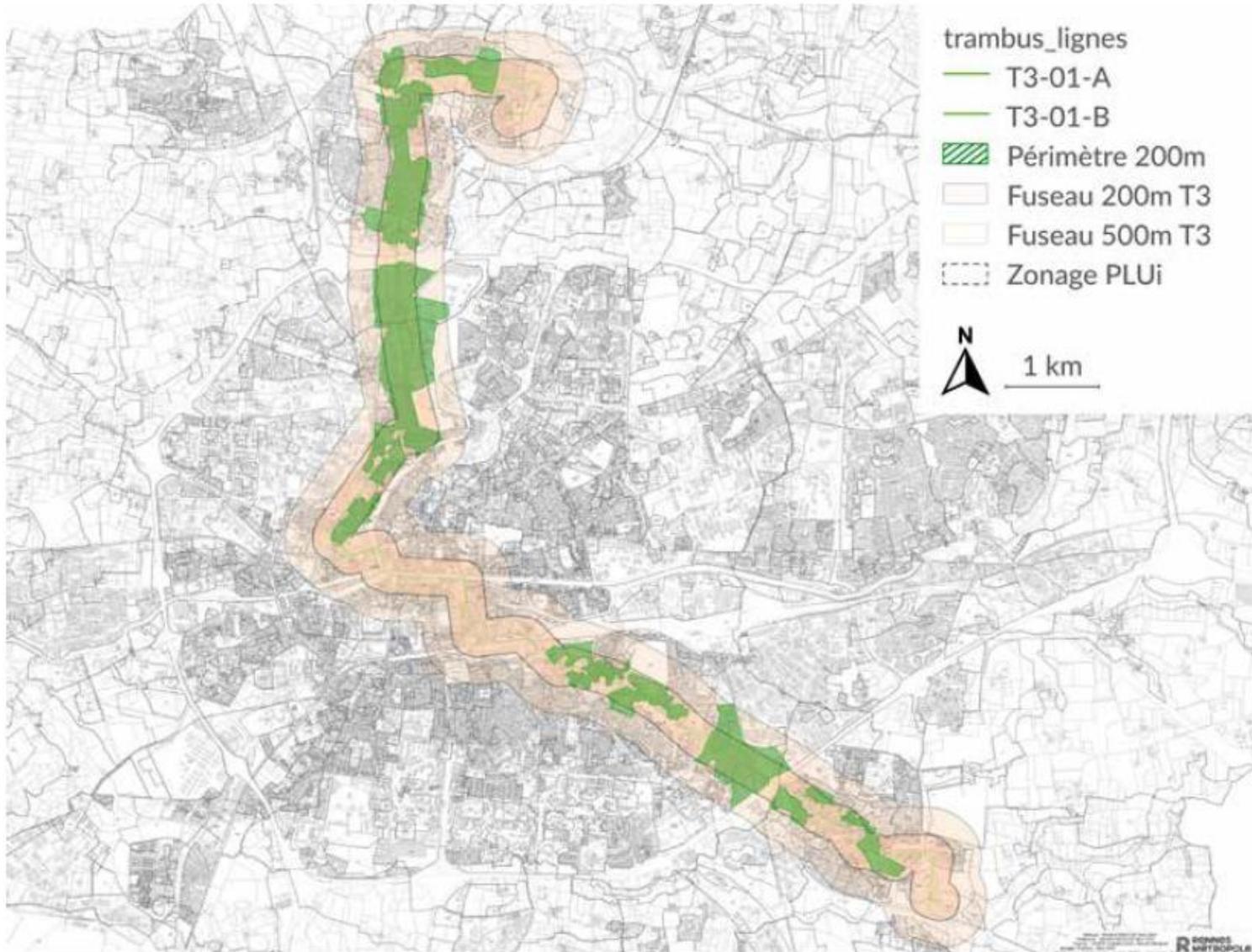
Acquisition des parcelles délaissées et revente valorisée grâce à la perspective du projet d'infrastructure



- **RIO DE JANEIRO**

Emission de Certificats de construction additionnel par la ville, cédé à l'opérateur. Cession sur marché secondaire





Une logique d'entonnoir ciblant les fonciers les plus stratégiques

DPU sur l'ensemble des secteurs cibles

ZAD

DUP





MERCI POUR VOTRE ATTENTION



THOMÉ HEITZMANN

Société d'Avocats

thavocats.fr

Les objectifs d'une politique du logement

- **Un logement abordable, à un coût qui ne dépasse pas 25% du revenu**
- **La mixité sociale dans chaque immeuble**
- **Un logement de qualité, avec des espaces de convivialité**

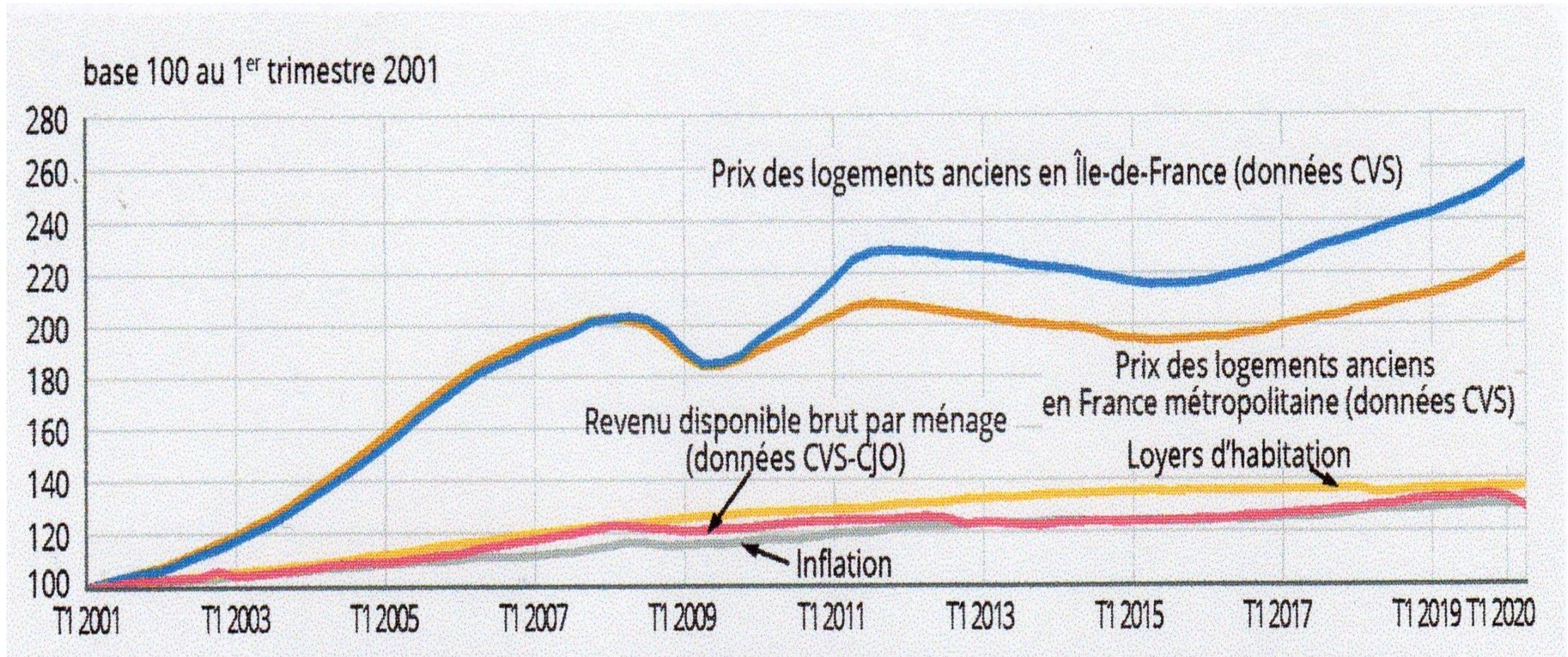
Les symptômes d'une crise du logement frappant les classes modeste et moyenne

- **330 000 personnes sans domicile, en 2024, contre 143 000 en 2012**
- **Un taux d'effort financier en forte progression :**
 - **25% des ménages les plus modestes consacraient déjà, en 2017*, 32% de leurs revenus (+7,1 points depuis 2001)**
 - **Ce taux montait à 45,2%, en 2017, pour les 25% des locataires les plus modestes du secteur libre (+12,4 points depuis 2001)**
 - **Le taux d'effort des 25% des ménages les plus aisés était, en 2017, de 14,1% (+2,3 points depuis 2001)**
 - **La proportion de propriétaires occupants en léger recul, de 57,7%, en 2014, à 57,2%, en 2023**

*Dernière Enquête Logement Insee disponible

Les dégâts du logement devenu trop cher

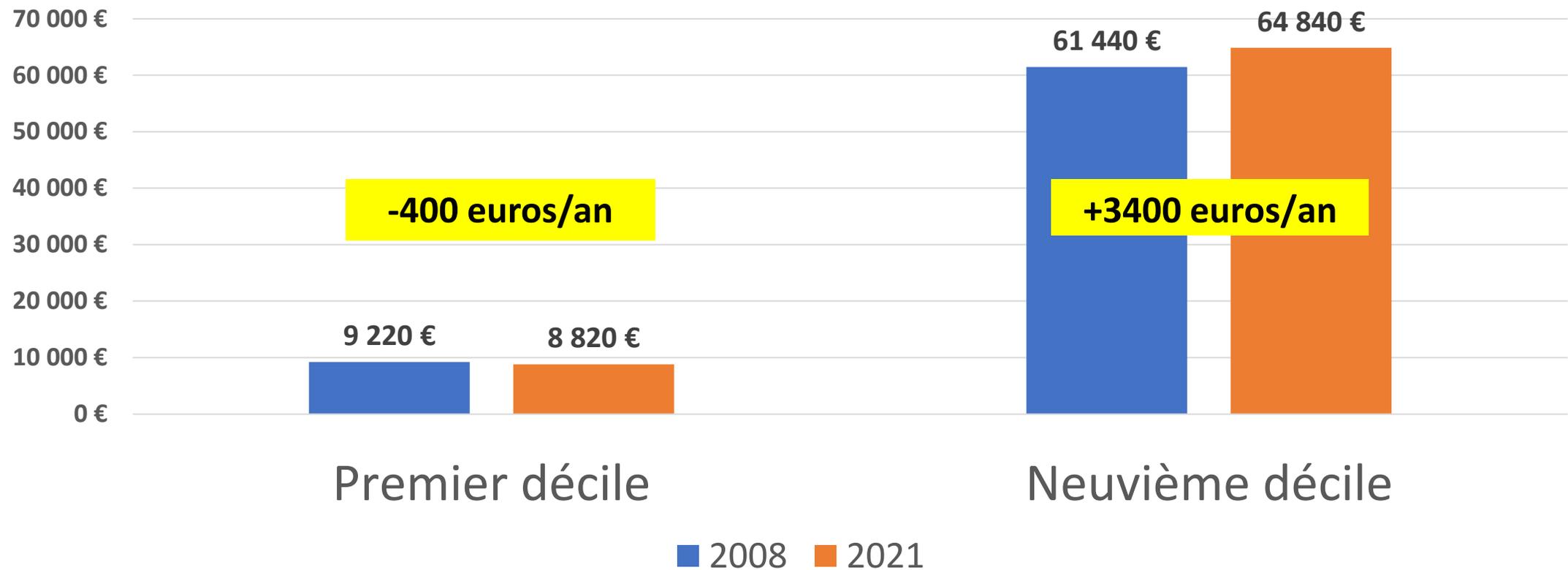
Une hausse des prix déconnectée des revenus



- Depuis 2008, les revenus faibles et modestes stagnent voire baissent
 - Tandis que les revenus élevés continuent de progresser

Niveaux de vie en 2008 et 2021

par unité de consommation, en Euros constants



Crise du logement ? Pas pour tout le monde...

- **Les ménages aisés accumulent les biens immobiliers : 3,5% des foyers français, soit un million de ménages, détiennent, chacun, au moins 5 logements et en tirent des revenus**
- 58% du parc privé locatif de Paris appartient à ces multipropriétaires, ainsi que 50% de celui de Lyon, 56% de celui de Marseille, 58% de celui de Toulouse...
- Entre 2009 et 2020, la proportion de résidences secondaires est passée **de 7% à 10%**, et augmente plus vite (+1,1% par an) que le nombre de résidences principales (+0,9%)

Le démantèlement des politiques sociales : une porte grande ouverte à la spéculation

- **Margaret Thatcher au Royaume-Uni :**
 - 2 millions de logements sociaux vendus
 - En 1981, 32% de logements sociaux ; aujourd'hui, 16%
- **Neelie Kroes et Mark Rutte aux Pays-Bas :**
 - Entre 2010 et 2018, la proportion de logements sociaux est passée de 38% à 30% et leur construction a été divisée par 2,5 de 40 400 à 14000 logements/an
 - La durée des baux privé est à deux ans contre des baux illimités
- **En France, Emmanuel Macron** a taxé les bailleurs sociaux, les incite à vendre leurs logements et à les réserver aux ménages modestes, quitte à favoriser leur ghettoïsation

Le contre-exemple de Vienne (Autriche)

- 22% de logements municipaux, construits à partir de 1920
- Jamais un logement municipal vendu ou démoli depuis
- 21% de logements à but non lucratif (coopératives) ou à lucrativité limitée
- Près de 60% des viennois habitent ainsi un logement anti-spéculatif avec un loyer moyen charges comprises de 7,90 euros/m²/mois, de 23% inférieur au marché privé
- La mixité sociale est réalisée dans chaque immeuble : le logement coopératif, par exemple, accueille les quatre quartiles à parts égales
- La ville consacre 500 millions d'euros par an au logement : la moitié provient d'une taxe sur les salaires (à l'instar du 1% patronal), l'autre moitié est financée par les loyers perçus
- 1 euro investi, 1,70 euro perçu





Les mécanismes pour créer du logement anti-spéculatif et abordable

- La dissociation entre le terrain et le bâti
- La création d'un éco-système avec des prêts à très long terme, pour étaler la charge sur plusieurs générations d'occupants
 - Le contrôle du prix de revente

Trois modèles anti-spéculatifs déjà à l'œuvre en Europe

- 1 Le **Community Land Trust (CLT)**, importé des États-Unis en Europe, notamment à Bruxelles et au Royaume-Uni
- 2 **L'Organisme Foncier Solidaire et le Bail Réel Solidaire**, déclinaison française du CLT, en plein essor, avec
 - En 2024 : 143 OFS agréés dont 89 issus de bailleurs sociaux
 - 1 858 logements livrés
 - 16 000 logements engagés d'ici 2027
- 3 **Les Coopératives d'Habitants**, dont la Suisse est pionnière en Europe : 25% des logements de Zurich, 5% de ceux de Genève, sont en coopérative

Le Community Land Trust (CLT)

- Le terrain appartient au trust, géré communautairement
- Chaque appartement est acheté par son occupant, qui règle aussi une redevance pour la location du terrain correspondant
- Les résidents ont, ainsi, un statut de quasi-proprétaire
- A la revente, une estimation du prix est établie, le vendeur récupère son investissement majoré de 25% de l'éventuelle plus-value mesurée en fonction des prix de marché du voisinage
- Le propriétaire repart avec son épargne et peut se reloger sur le marché privé

Le 1^{er} Community Land Trust de Bruxelles : déjà trois immeubles et une centaine de logements

Trois niveaux de prix d'achat différents, selon les revenus
Un prix de revente qui inclut 25% de l'éventuelle plus value constatée dans le voisinage



L'Organisme Foncier Solidaire et le Bail Réel Solidaire

- Créé par la loi Alur de Mars 2014
- Le terrain appartient à l'OFS, organisme à but non lucratif
- L'appartement est acheté par son occupant, en résidence principale
- Les accédants répondent aux critères d'éligibilité du logement social
- Chaque occupant paie à l'OFS une redevance pour le terrain : elle est de 1 euro par m² à Lille, 2,50 euros à Paris mais 0,15 euro à Rennes...
- Ils revendent au prix initial, majoré de l'inflation, mais sans plus-value

Les Coopératives d'habitants : des locataires patrons

- La coopérative possède ou loue à long terme le terrain à une collectivité
- Chaque occupant est à la fois coopérateur, donc décideur, et locataire
- Lorsqu'il quitte les lieux, il récupère seulement le montant de ses parts sociales
- Les nouveaux sociétaires sont cooptés et de rares exclusions peuvent être décidées en cas de manquement grave
- La participation active des habitants à la création et la gestion de leur habitat permet d'innover dans l'art de vivre - salles communes, chambres d'hôtes, jardins, buanderie... - et favorise la convivialité et l'entraide, par exemple entre générations

Un nouveau modèle d'habitant

Dépasser l'alternative propriétaire/locataire

- Le propriétaire en OFS a moins de droits mais son logement lui coûte beaucoup moins cher, de 30% à 40%, économisant tout de suite, mois après mois, l'équivalent d'une plus-value qu'il ne pourra pas réaliser lors de la revente
- L'occupant en coopérative, à la fois sociétaire et locataire, réalise, lui aussi, des économies tout au long de son séjour.
- C'est la coopérative qui emprunte et peut donc loger des ménages qui n'ont pas accès au crédit, personnes âgées ou aux revenus irréguliers
- La coopérative offre une sécurité de maintien dans les lieux et provisionne dès sa création les fonds nécessaires à sa future rénovation

Les exemples inspirants des coopératives



Genève, coopérative Equilibre, immeuble Soubeyran, livré en 2017, 38 logements sociaux : pas de raccordement au tout-à-l'égout mais un assainissement autonome, par lombrifiltration des eaux usées



Zurich, densification d'une ancienne coopérative



Lyon, Chamarel, une coopérative pour bien vieillir,
16 appartements et un rez-de-chaussée entièrement commun, livré en 2017



Berlin, coopérative Spreefeld, livré en 2013, 64 logements dont deux clusters de 600 et 800 mètres carrés



Berlin, Spreefeld : la cuisine du cluster de 800 mètres carrés partagé par 22 personnes



Barcelone, Coopérative La Borda, 28 appartements, livrés en 2019 :
un exemple de buanderie-salle de jeux et de convivialité

Amsterdam, 22 Avril 2023
Fête d'inauguration de l'immeuble de la Coopérative De Warren :
36 logements en 'clusters', 30% de parties communes dont
une salle commune, une salle de répétition, un toit-terrasse, un jardin...

Architecte Boris Zeisser, Agence Natrufied Architecture



Le statut du résident : prochain débat public ?

- Face à la 'airbnbisation des villes et l'invasion par les résidences secondaires, comment réserver les logements aux habitants permanents ?
- **Amsterdam** oblige tout acheteur individuel d'un logement de moins 533 000 euros à l'habiter personnellement pendant 4 ans
- La Suisse interdit aux étrangers non résidents d'acheter un logement et limite à 20% la proportion de résidences secondaires
- En France, la proposition de loi Le Meur-Echaniz pour l'*équilibre du marché locatif* devrait permettre aux maires de définir des zones où toute construction nouvelle sera dédiée à la résidence principale

Halte à la spéculation sur nos logements !

Les solutions pour habiter à nouveau les villes

Amsterdam Barcelone Berlin Bruxelles Genève Lille Lyon Paris Zurich



Isabelle Rey-Lefebvre

Construire les politiques publiques et l'avenir territorial avec les communs fonciers

Jean-François Joye

Professeur de droit public – Université Savoie Mont Blanc

Chaire VALCOM

VALORISER LES COMMUNS FONCIERS

Colloque « Pour une nouvelle utopie foncière » - Evian 30 mai 2024



L'impératif de revoir nos modes d'habiter

La résurgence des communs fonciers ou immobiliers **n'est pas anodine** (ingrédients réunis)

Crises nombreuses : sociales, climatiques, économiques.

Repose sur un **terreau social, une prise de conscience** qu'il faut vivre autrement sur nos territoires.

Un nouvel « **état de nécessité** » quid ? : eau, alimentation saine, bois, identité, lien social, intergénérationnel, entre-aide, bien être...

Besoin de créer de **nouvelles utilités territoriales, de transmettre, de diffuser des valeurs...**

Quand la puissance publique est moins présente, offre moins de services...

Marcher sur 2 jambes : intime/environnement ou privatif/collectif

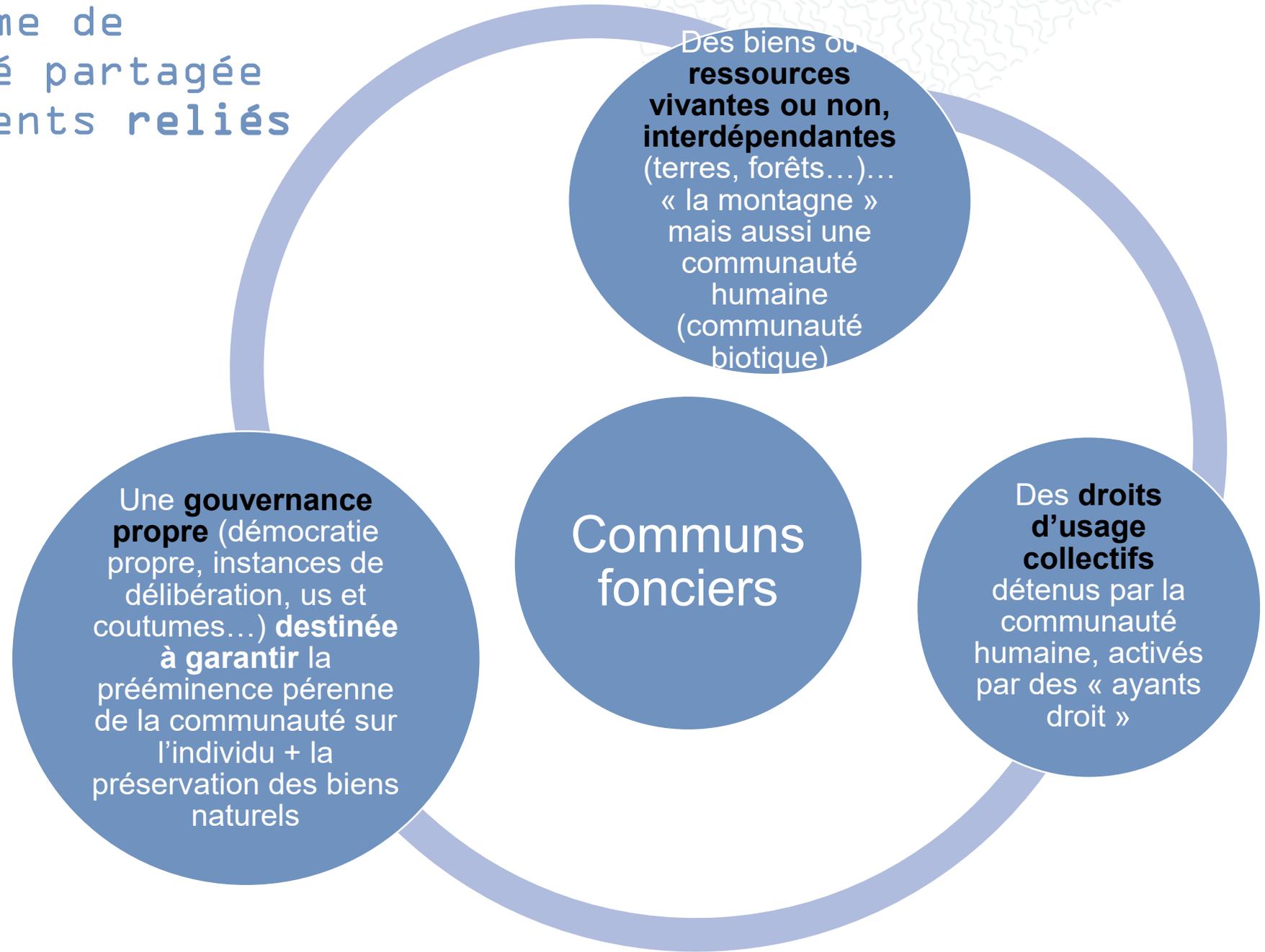
Bouquet d'avantages pour nos villes et campagnes :

- Outil de **socialisation**
- Action, auto-gestion, esprit d'« **entreprendre** »
- Un **héritage** et des savoir-faire (PCI de la ruralité : affouage, irrigation, etc.)
- Un **attachement** fort et moteur des ayants droit : propice à la re-politisation au sein d'un « collectif »
- Gestion **prudente** des ressources (« pour ceux et celles qui viendront après nous »)
- **Prendre soin** : l'affaire de tous ; intérêt du « don contre don » / droits *versus* obligations (réhabilitation des vertus des corvées)
- Un **relais** / soutien pour l'administration - ne pas tout faire ou faire faire par la puissance publique : compter avec et sur les « populations », leur expertise ou les accompagner (**subsidiarité horizontale**)
- **Innover** dans deux directions :
 - Conforter ou sauver les **communs horizontaux** (systèmes fonciers ancestraux)
 - favoriser l'émergence de **communs verticaux** (coopératives d'habitants)





Un système de
propriété partagée
= 3 éléments reliés



Les communs horizontaux ancestraux : propriétés collectives foncières (points clés)

A requalifier ! (ruralité, espaces naturels)

Les « communaux » ou « sectionaux » (préexistent à l'Etat moderne) = patrimoine « collectif » d'ayants droit (habitants, familles)

Définitions éparses dont l'art. 542 du code civil : "*Les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitants d'une ou plusieurs communes ont un droit acquis*" + L. 2411-1 CGCT (sections de commune) + décret 1793

Principe de gestion prudente des ressources par les communautés usagères (prise en main) et soutien aux populations (cela n'a rien d'anecdotique).

L'usage plutôt que la propriété, culture des « **arrangements** » locaux

Droit vernaculaire : *sections de commune, bourgeoisies, cayolars, consortages, patecqs*, etc. Systèmes en résurgence mais certains sont en danger (les sections de commune).

Chance pour les communes n'ayant pas fait le choix de la suppression, foncier hors marché.

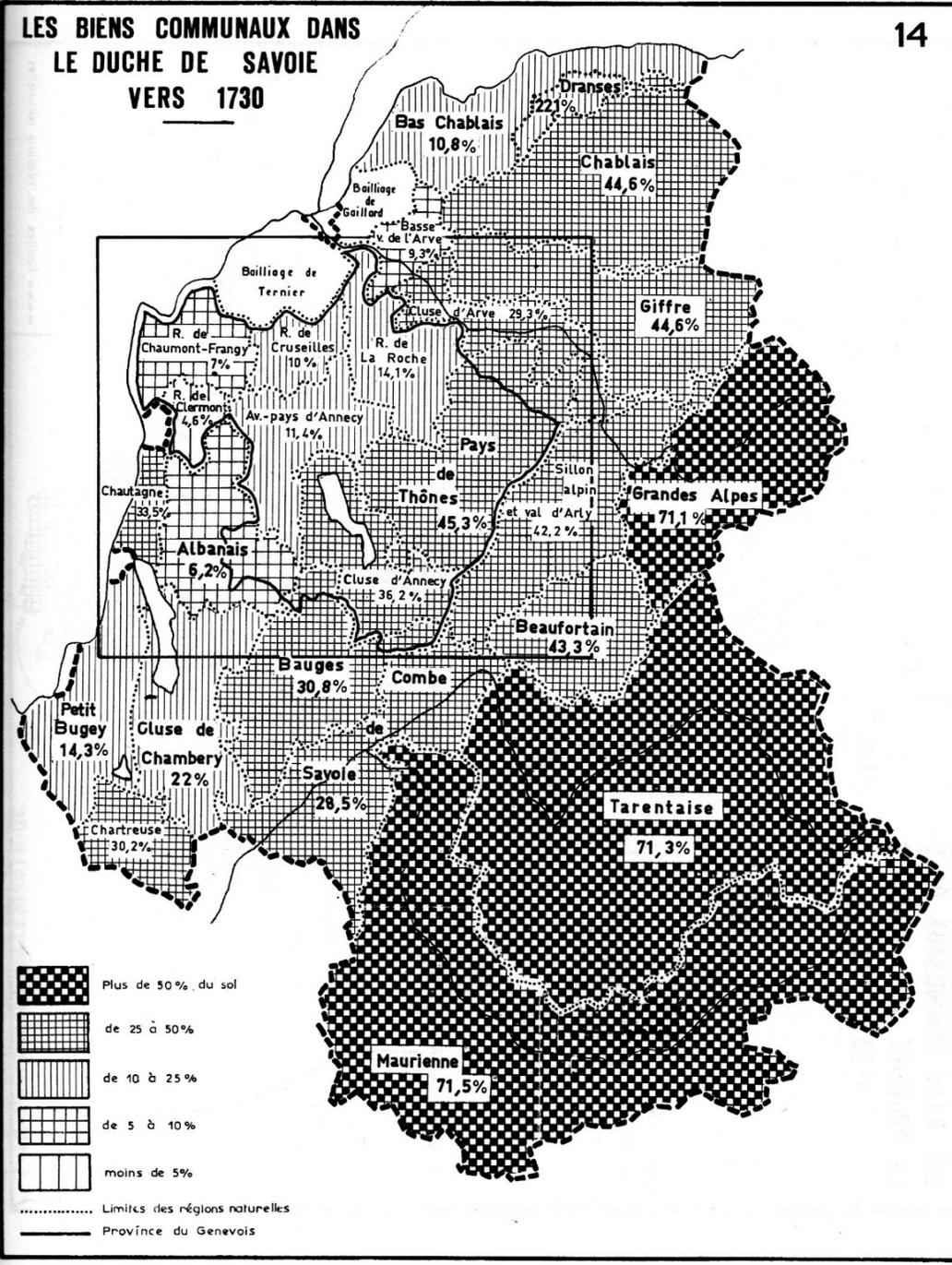
Une « économie » sociale durable

Entretien et restauration de paysages, des chemins, rivières
Entretien de zones humides et tourbières
Compensation environnementale, réseaux de production d'énergie
Affouage : soutien aux familles et gestion durable des forêts, prévention des incendies
Pastoralisme, élevage, alimentation locale
Chasse, régulation de la faune
Culture, identité, patrimoine, tourisme,
Récréation, festivités villageoises, bien être, régulation des usages
Suivi, entretien des sources, réseaux d'irrigation

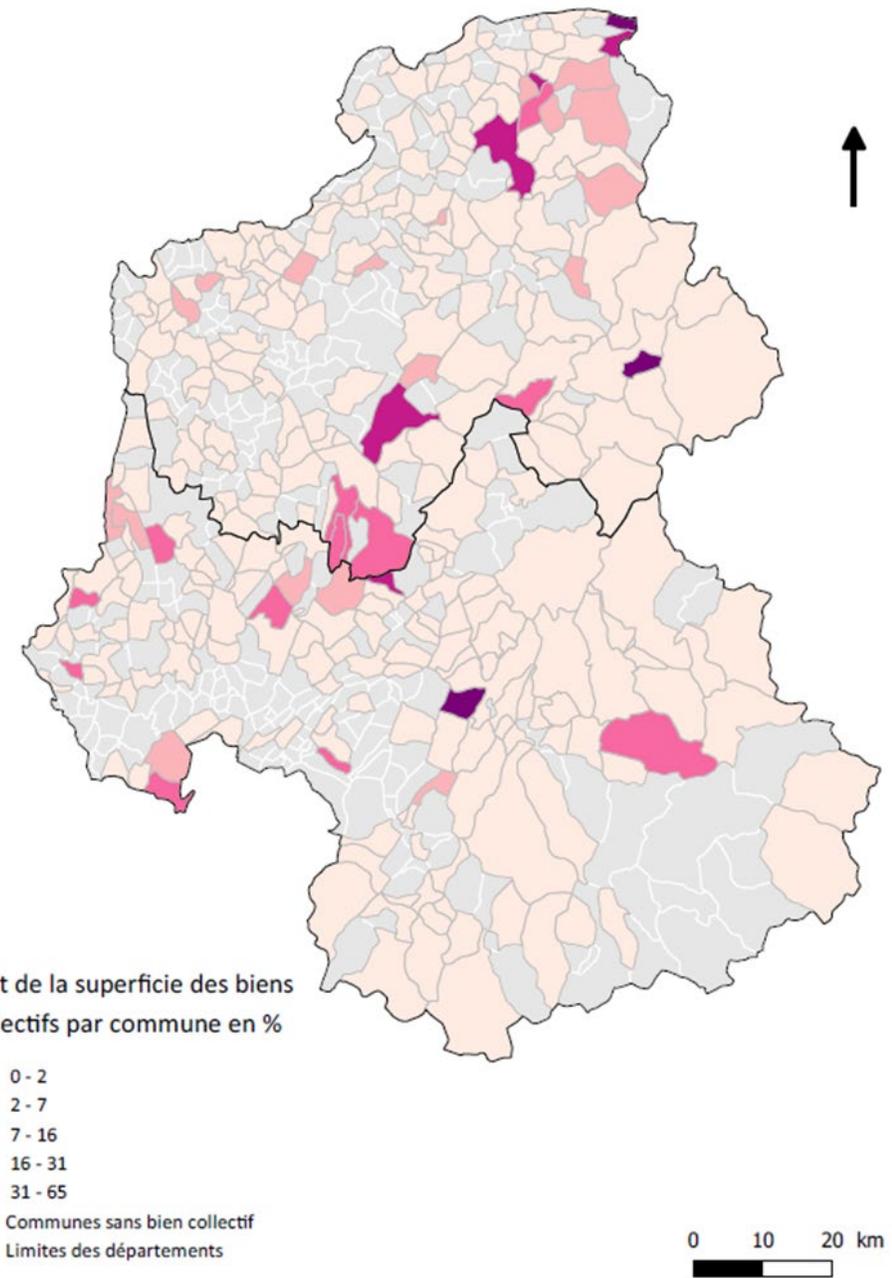
Des entités **peu visibles** au premier abord : mais grande diversité de fonctions (que l'on perd si on les supprime).



**LES BIENS COMMUNAUX DANS
LE DUCHE DE SAVOIE
VERS 1730**



L'empreinte des biens collectifs dans les communes des deux Savoie



Très vivants mais attaqués, « problème » d'acceptation par la puissance publique
Ex. **L'affouage** et les pratiques culturelles « économiques, écologiques et sociales »
TA Clermont-Ferrand, n° 1900318, Coupat et a., 20 janvier 2022

6. L'affouage se définit comme le droit de prendre des bois tant de chauffage que de construction, ce qu'indique très nettement l'article L 243-2 du code forestier déterminant les trois manières de son partage à la discrétion de la section ou de la commune. Il ressort des pièces du dossier et des explications fournies encore à l'audience, et de l'invocation de certains arrêts de la cour administrative d'appel de Lyon, qu'en retirant les délibérations procédant à la répartition de l'affouage, la commune a entendu faire droit à la doctrine de l'ONF selon laquelle aucune coupe d'affouage, sauf « hérésie », ne peut être proposée à l'assiette dès lors qu'il ne s'agit pas de « bois de chauffage », ni d'ailleurs plus jamais aucune coupe dès lors que le bois de chauffage n'existe plus.

7. Mais cette doctrine gestionnaire et moderne, pour fondée économiquement qu'elle serait, n'est pas en l'état des dispositions votées par la représentation nationale, et persistant envers et contre tout à légaliser des usages ancestraux, transcrite dans le droit positif. Contrairement à ce que cette administration soutient de manière récurrente devant les juridictions administratives (par exemple, invoqué par la commune, l'arrêt n° 14LY00277), il ne se déduit nullement de ce qu'une coupe porte sur des bois d'œuvre, et encore moins de son partage en espèces, qu'elle n'est pas délivrée pour l'affouage, l'affouage (ad focus) concernant la destination du bois (le foyer) et non sa nature ou « qualité » (bois de chauffage/bois de feu ou bois de construction/bois d'œuvre).



Communs verticaux : les coopératives d'habitants (points clés)

A faire émerger : en devenir (valeurs dans la ville de demain) !

Un immeuble (bâtiment + société / parts sociales) + des droits d'usage (logement) + une gouvernance

Modèle de production et de gestion de logements axé sur une implication ou un engagement collectif à long terme (de la conception du projet immobilier, durant sa réalisation puis lors de l'usage de l'immeuble)

Gage de stabilité à l'échelle d'un quartier

Elévation de la qualité des logements en faisant participer les futurs habitants à leur processus de création

Accessible à toutes les couches de la population

Logement avec parcours de vie modulable

L'habitat coopératif c'est « faire ensemble, tout en restant chacun chez soi ! »

Des idéaux et des valeurs liés à la prise de conscience de notre interdépendance en société

Un idéal non-spéculatif et de maîtrise des coûts dans la durée.

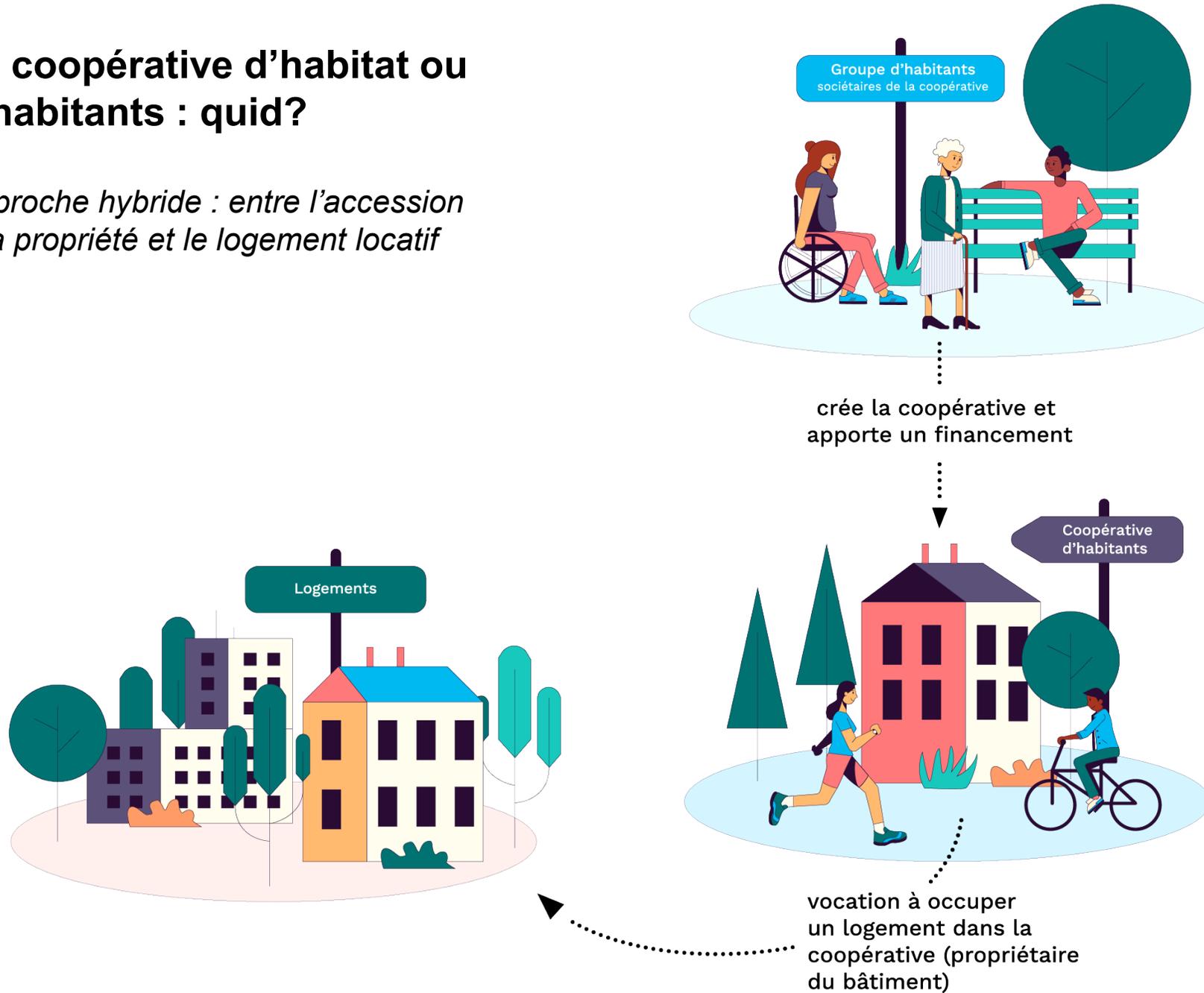
Un idéal d'égalité, d'implication et de démocratie (une personne = une voix / associé coopérateur)

Un idéal de solidarité, de mutualisation



La coopérative d'habitat ou d'habitants : quid?

Approche hybride : entre l'accèsion à la propriété et le logement locatif



Communs verticaux : les coopératives d'habitants



EN COMMUN ! La propriété collective à l'épreuve de la modernité

<https://www.youtube.com/watch?v=BclZKvhpww4>



DEVCOOP, un programme pour favoriser l'essor des coopératives d'habitats

<https://www.unige.ch/sciences-societe/devcoop/quatre-films-pour-documenter-la-demarche>