

Publié le 21 septembre 2023

Île-de-France : la Région veut concrétiser son projet d'Office foncier citoyen

La Région envisage la création d'un outil foncier inédit pour pallier les limites des organismes de foncier solidaire, dont les stratégies d'intervention se focalisent sur les zones tendues, « moins risquées », et s'appuient sur les canaux de financement traditionnels du logement social, « aujourd'hui très contraints ». Le financement de la nouvelle structure serait ouvert « aux collectifs de particuliers » et son champ d'intervention couvrirait un vaste périmètre, de la requalification des copropriétés dégradées au développement des secteurs en déprise, en passant par la revitalisation des cœurs de bourg.



Lancée en mars 2021 par la Région Île-de-France, l'étude d'opportunité et de potentialité « d'un modèle inédit d'office foncier permettant des prises de participation par tous les citoyens » s'est avérée « positive ». La collectivité souhaite désormais passer à l'étape suivante, en engageant « une deuxième phase d'étude et d'échanges pour l'élaboration et l'approfondissement de ce projet d'Office Foncier Citoyen (OFC) ». « Cette deuxième phase, précise-t-elle, doit permettre de créer les conditions pour une adhésion de plusieurs partenaires aux principes stratégiques du projet et à leur engagement pour la création d'une structure de préfiguration qui sera ensuite chargée de consolider le montage financier et juridique, ainsi que la gouvernance de l'OFC ».

Mais quel est l'objet de cet OFC « inédit » et en quoi la nouvelle structure se démarque-t-elle des OFS (Offices fonciers solidaires) existants ? La Région, qui porte ce projet dans le cadre du programme d'investissement d'avenir « Territoires d'innovation de grande ambition », dont elle a été désignée lauréate en 2019, livre d'ores et déjà quelques éléments de réponse.

Baisser durablement le coût d'accès au logement

La création du nouvel outil s'inscrit dans un projet plus large, baptisé « Construire au futur, habiter le

futur », dont le conseil régional d'Île-de-France assure le pilotage à la tête d'un consortium réunissant 120 partenaires publics et privés. Doté d'un budget conséquent de 310 M€, le projet vise à « accompagner la transition de la filière habitat-construction » sur le territoire francilien, un bassin de vie rassemblant plus de 12 millions d'habitants et soumis à de fortes contraintes. Saturation des infrastructures, enjeux écologiques, pression foncière croissante... Sur toutes ces problématiques, des projets « démonstrateurs » doivent être mis en œuvre afin d'apporter des réponses innovantes et reproductibles. Il s'agit, notamment, de « penser des espaces capables de s'adapter à l'évolution des besoins et des usages », de « favoriser le bien-vivre ensemble », de « développer la continuité des services territoriaux » ou encore « d'intégrer la transition environnementale des bâtiments ».

La cherté des logements a été identifiée comme « l'un des défis à relever » par le consortium engagé dans ce projet. Plusieurs pistes sont explorées, notamment des techniques de construction innovantes permettant de réduire les coûts de production des logements, mais la Région est bien consciente que « ces gains risquent de se trouver rapidement absorbés par la rente foncière ». Pour « baisser durablement le coût d'accès au logement tout en étant économe en derniers publics et en privilégiant les initiatives citoyennes », les partenaires ont donc décidé de créer un nouvel outil basé sur le modèle des OFS mais alimenté par de nouveaux circuits de financement, ouverts aux particuliers.

Vertus et limites des OFS

Le consortium loue les vertus du modèle OFS qui, « par la dissociation pérenne du bâti et du foncier – dont le coût pèse pour 25 à 40% des prix immobiliers en Île-de-France – améliore l'adéquation entre le prix des logements construits et les revenus des ménages », mais elle en pointe aussi les limites. Avec deux OFS opérationnels et deux autres en projet, la production francilienne de BRS demeure à des niveaux modestes et, pour la Région, « ces quelques initiatives n'apparaissent pas à la hauteur des enjeux ».

Par ailleurs, ces organismes « s'appuient sur les canaux de financement traditionnels du logement social, aujourd'hui très contraints » et leurs stratégies d'intervention excluent de fait les territoires détendus. En se focalisant sur la construction de logements abordables « dans les zones les plus tendues de la région, et donc les moins risquées », celles-ci « négligent les problématiques des territoires dont le marché est moins porteur ».

Ouvrir de nouveaux canaux de financement

La création d'un Office foncier citoyen doit permettre de développer une offre de logements abordables complémentaire. L'ambition est triple. Il s'agit à la fois « de structurer un fonds d'investissement répondant aux valeurs d'engagement, de transparence et de solidarités portées par les citoyens, entreprises et institutionnels, destiné à financer des opérations en Île-de-France » ; de « démultiplier les projets et faciliter leur diffusion en s'appuyant sur les initiatives citoyennes » et en structurant « de nouveaux canaux de financement, accessibles aux collectifs de particuliers » ; et enfin de « positionner cet OFC comme garant des solidarités entre territoires tendus et détendus au

sein d'une région marquée par de grandes disparités territoriales ».

Le nouvel outil aurait vocation à intervenir sur une large gamme d'opérations : requalification de copropriétés dégradées, revitalisation des cœurs de bourg ou encore développement de secteurs en déprise. Surtout, il permettrait de « passer d'une logique actuelle de subvention à une logique d'investissement tout en solvabilisant les ménages et en équilibrant les bilans d'opération ». À plus long terme, l'objectif est de « sécuriser la trajectoire de ces ensembles immobiliers et de leurs occupants ».

La mission d'étude qui s'apprête à démarrer définira les contours opérationnels du projet. Elle permettra d'élaborer le plan de développement du futur OFC, son schéma de gouvernance et de fonctionnement et enfin la modélisation économique de l'activité. Elle viendra également en appui à l'étude sur « la réceptivité des ménages au soutien au développement de l'OFC » qui a déjà été lancée.

D'autres articles, publiés sur Cadre de Ville et accessibles aux seuls abonnés, peuvent vous intéresser :

[Aménagement/projets urbains : Les révolutions auxquelles nous sommes confrontés](#)

[Promotion immobilière : en attente d'un « électrochoc », la FPI demande à Patrice Vergriete de « trancher »](#)

[Analyse du futur PLU bioclimatique de Paris - PLU bioclimatique parisien /épisode 1 - Le sursis à statuer est déjà en action](#)

Par Stéphane MENU