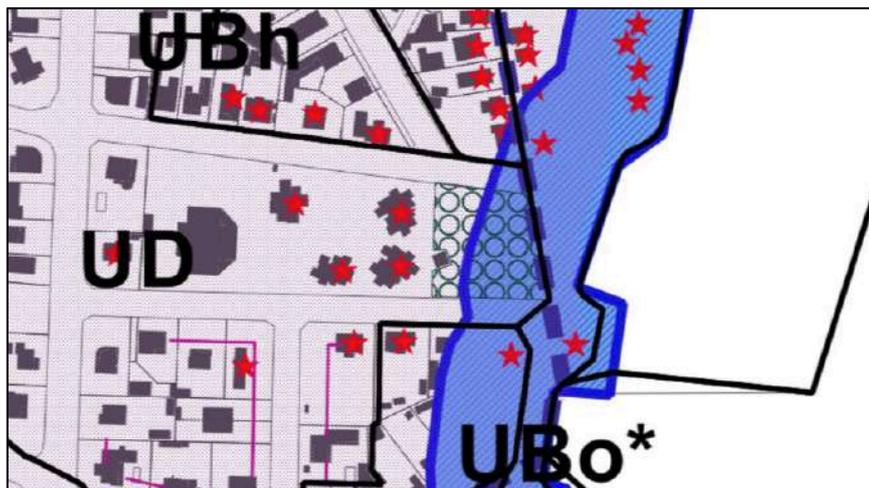


## FAISABILITE FINANCIERE D'UN PROJET IMMOBILIER SUR LE TERRAIN DES GREPINS (Cap Ferret)

### 1. Constructibilité du terrain :

La parcelle LM 126 a une surface totale de 9 345 m<sup>2</sup>; elle est en zone UD. La partie Est du terrain (environ 2 000 m<sup>2</sup>) est inconstructible (espace boisé classé) et une partie est classée en zone submersible. Les 4 pavillons Lacaze sont signalés comme « patrimoine architectural protégé » dans le PLU.



Si l'on admet un coefficient d'emprise de 20%, l'emprise des constructions pourrait représenter 1 868 m<sup>2</sup>.

Deux scénarii ont été envisagés :

- Scénario 1 : conservation des 4 pavillons Lacaze et démolition de tout le reste,
- Scénario 2 : démolition de tous les bâtiments existants.

Les pavillons Lacaze sont de 2 types, TYPE 4x2 chambres (197,28 m<sup>2</sup>) et TYPE 3x2 chambres (143,09 m<sup>2</sup>), soit au total une surface de 681 m<sup>2</sup> (assimilée par approximation à une SdP, « surface de plancher »).

**Scénario 1** : Les 4 pavillons Lacaze sont conservés, et comme ils ne comportent qu'un seul niveau, la SdP s'élève à 681 m<sup>2</sup>. Le reste de l'emprise disponible est de 1187 m<sup>2</sup>, sur lesquels 2 niveaux peuvent être construits, soit 2 374 m<sup>2</sup> SdP. La constructibilité totale serait donc de 681 + 2 374 m<sup>2</sup>, soit **3 055 m<sup>2</sup> SdP** (soit environ 47 logements).

**Scénario 2** : l'ensemble des bâtiments sont démolis, la constructibilité globale s'élève à 2 fois l'emprise réglementairement admise (2 niveaux), soit **3 736 m<sup>2</sup> SdP** (soit environ 57 logements).

## 2. Approche du bilan d'opération et prix d'acquisition du foncier

La méthode traditionnelle utilisée par les promoteurs est celle du « compte à rebours » : en partant du prix de vente possible à l'utilisateur final du logement (« prix de marché »), on déduit l'ensemble des frais encourus par le promoteur et le résultat constitue le prix auquel on peut payer le foncier.

Le prix de vente varie fortement selon le type de clientèle que l'on souhaite cibler :

- S'il s'agit de vente en secteur non aidé, le prix de vente TTC pourra atteindre environ 10 000 € TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable, « SH » (prix moyen du marché actuel du Sud de la Presqu'île).
- Si l'on vise une opération en accession sociale, on est alors soumis à des prix-plafond réglementaires: en secteur B2 (cas de Lège –Cap-Ferret), le plafond 2023 s'élève à 2 914 € HT, soit en admettant une TVA à 5,5% (cas du prêt social location-accession, « PSLA » et du bail réel solidaire, « BRS ») un montant TTC de 3074 €/m<sup>2</sup> SH.

La méthode du compte à rebours pour ces 2 cas extrêmes donne les résultats suivants:

### CAS DE L'ACCESSION SOCIALE :

Bilan de promoteur - Compte à rebours			
SCEN 1		SU	SdP
Surface constructible		2 779 m <sup>2</sup>	3 057 m <sup>2</sup>
Ratio SU / SdP			1,1
Prix de sortie au m <sup>2</sup> (TTC)		3 074 € / m <sup>2</sup>	
Prix de sortie au m <sup>2</sup> (HT)		2 570 € / m <sup>2</sup>	2 337 € / m <sup>2</sup>
		<b>Recettes HT</b>	
		7 143 522 €	
		<b>Dépenses / m<sup>2</sup></b>	
Travaux et parking		1 622 € / m <sup>2</sup>	
Honoraires géomètre, MOE, BET, SPS, contrôle technique	15% <i>Sur coûts de travaux</i>		243 € / m <sup>2</sup>
Commercialisation	4% <i>Sur prix de sortie (SU)</i>	103 € / m <sup>2</sup>	93 € / m <sup>2</sup>
Frais de gestion	4% <i>Sur coûts de travaux et honoraires</i>		75 € / m <sup>2</sup>
Aléas et frais financiers	6% <i>Sur travaux et honoraires</i>		112 € / m <sup>2</sup>
Marge	8% <i>Sur prix de sortie (SU)</i>	206 € / m <sup>2</sup>	187 € / m <sup>2</sup>
Total hors foncier		2 332 € / m <sup>2</sup>	
Charge foncière totale		4 € / m <sup>2</sup>	
Charge foncière hors frais		4 € / m <sup>2</sup>	
			<b>Dépenses totales</b>
			4 958 876
			743 831
			285 741
			228 108
			342 162
			571 482
			<b>7 130 200</b>
			<b>13 321</b>
			<b>13 055</b>

Mode d'emploi de la matrice : seules les cases jaunes sont à modifier

On constate ainsi que dans cette hypothèse, le promoteur est dans l'incapacité de payer le prix du foncier, quel qu'il soit. Ce résultat est également vérifié dans le cas du scénario 2.

CAS DE L'ACCESSION LIBRE

Bilan de promoteur - Compte à rebours				
SCEN 1				
	SU	SdP		
Surface constructible	2 779 m <sup>2</sup>	3 057 m <sup>2</sup>		
Ration SU / SdP		1,1		
Prix de sortie au m <sup>2</sup> (TTC)	10 000 € / m <sup>2</sup>			
Prix de sortie au m <sup>2</sup> (HT)	8 333 € / m <sup>2</sup>	7 576 € / m <sup>2</sup>		
<b>Recettes HT</b>				
<b>23 159 091 €</b>				
			<b>Dépenses / m<sup>2</sup></b>	<b>Dépenses totales</b>
Travaux et parking			1 622 € / m <sup>2</sup>	4 958 454
Honoraires géomètre, MOE, BET, SPS, contrôle technique	15% <i>Sur coûts de travaux</i>	243 € / m <sup>2</sup>		743 768
Commercialisation	4% <i>Sur prix de sortie (SU)</i>	333 € / m <sup>2</sup>	303 € / m <sup>2</sup>	926 364
Frais de gestion	4% <i>Sur coûts de travaux et honoraires</i>	75 € / m <sup>2</sup>		228 089
Aléas et frais financiers	6% <i>Sur travaux et honoraires</i>	112 € / m <sup>2</sup>		342 133
Marge	8% <i>Sur prix de sortie (SU)</i>	667 € / m <sup>2</sup>	606 € / m <sup>2</sup>	1 852 727
Total hors foncier			2 961 € / m <sup>2</sup>	9 051 535
Charge foncière totale			4 615 € / m <sup>2</sup>	14 107 556
Charge foncière hors frais			4 523 € / m <sup>2</sup>	13 825 405

Mode d'emploi de la matrice : seules les cases jaunes sont à modifier

Dans cette hypothèse, le promoteur est en mesure de payer le foncier pour un montant d'environ 14 millions € (et d'environ 16 millions € dans le cas du scénario 2).

Les conclusions de ces simulations financières nous semblent être les suivantes :

- Si la Ville souhaite faire 100% de logement abordable sur le site des Grépins, il faut qu'elle obtienne le foncier pour 1 € symbolique,
- Si en revanche, elle décide de réaliser exclusivement du logement libre (à 10 000 €/m<sup>2</sup>), elle pourra alors payer le foncier à hauteur de 14 à 16 million € selon le scénario.

L'un et l'autre de ces 2 cas extrêmes nous semblent cependant exclus : il est peu vraisemblable que le Ministère des Finances accepte une cession à l'€ symbolique, et la réalisation de 100% de logements libres (qui seraient probablement pour l'essentiel des résidences secondaires) ne ferait qu'accentuer la crise du logement permanent qui caractérise actuellement la Commune; de surcroît, le Maire de Lège Cap Ferret a publiquement exclu une telle hypothèse.

Ces 2 cas extrêmes ont cependant le mérite d'éclairer les bornes de la négociation foncière avec le Ministère.

En termes de faisabilité financière, on retiendra que le choix entre les 2 scénarios n'est pas déterminant. En revanche, la signature par plus de 1 700 personnes d'une pétition visant à conserver les pavillons Lacaze montre que les Grépins, avec leur architecture contemporaine et insolite, font désormais partie du patrimoine culturel de notre territoire. S'y ajoute le fait qu'il est probable que le Ministère des Finances sera plus enclin à négocier le prix de cession à la baisse, face à l'argument d'une préservation du patrimoine architectural: c'est la raison pour laquelle, seul le scénario 1 est étudié dans la suite de la présente note.

Examinons maintenant dans quelle mesure un montage de l'opération en OFS/BRS (« Organisme Foncier Solidaire/Bail Réel Solidaire ») pourrait résoudre cette équation difficile.

### **3. Hypothèse d'un montage en OFS/BRS**

Créer un Organisme Foncier Solidaire pour acquérir du Ministère des Finances le foncier des Grépins répondrait aux objectifs suivants :

- Mettre fin définitivement à toute spéculation foncière potentielle sur ce site particulièrement bien placé,
- Etre capable de proposer aux habitants de la Commune un habitat permanent abordable, en dissociant le bâti du foncier,
- Lors des mutations, conserver éternellement les logements en BRS à disposition des familles modestes, sans que la collectivité ait à renouveler ses efforts financiers.

Le processus OFS/BRS nous semble particulièrement bien adapté au contexte immobilier ferretcapien, caractérisé par un foncier rare et très spéculatif et, en même temps, par la nécessité urgente de produire du logement abordable pour les habitants permanents.

D'autres formules de montage juridique ont été explorées par la Commune, notamment celle du bail emphytéotique, mais ces formules n'offrent pas à la Collectivité des garanties suffisantes de maîtrise de l'utilisation des terrains (cf. en annexe 3 ci-après l'analyse comparative effectuée pour la Commune en 2022 par URBANLAW Avocats).

La constitution d'un OFS étant soumise à l'agrément du Préfet de Région, un délai de quelques mois sera nécessaire pour la signature définitive de l'acquisition du terrain par l'OFS. Pendant cette période, soit le Ministère des Finances accepte la signature d'une promesse par la Ville, avec substitution ultérieure par l'OFS, soit on envisagera de recourir à un portage foncier provisoire par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine<sup>1</sup> (cette solution ayant cependant l'inconvénient de conduire à majorer les frais d'acquisition).

---

<sup>1</sup> L'EPFNA a signé avec la COBAN une convention-cadre le 18 septembre 2019, dans laquelle une telle intervention pourrait s'inscrire.



## ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DE LA PRESQU'ÎLE DE LÈGE-CAP-FERRET

Bien que l'OFS ait la capacité d'offrir également des logements locatifs sociaux, nous avons envisagé dans la présente note une opération entièrement centrée sur de l'accession en BRS (l'hypothèse d'un mix entre locatif social et accession sociale n'est cependant pas à exclure, même si elle conduirait à solliciter un effort supplémentaire sur le prix du foncier payable au Ministère des Finances).

Ces opérations en accession BRS doivent répondre aux caractéristiques suivantes (données réglementaires 2023) :

- Un prix-plafond du bâti en zone B2 (cas de LCF) de 2 914 € HT/m<sup>2</sup> SU (soit **3 074 €** TTC, pour une TVA à 5,5%),
- Des plafonds de revenus maximum : par exemple, **3 835 €/mois** pour une famille de 4 personnes (revenus n-2)

Les simulations financières que nous avons faites (cf. calculs détaillés dans l'annexe 2 ci-après) pour explorer cette hypothèse reposent sur les bases suivantes :

- Foncier financé par l'OFS à concurrence de 80% sous forme d'un prêt GAIA de la Banque des Territoires (durée 80 ans) et 20% par des fonds propres de l'OFS ,
- Acquéreurs disposant de revenus d'environ 3 500 €/mois (famille de 4 personnes) et de 10 000 € d'apport personnel,
- Prix de vente du bâti au plafond du montant réglementaire (soit environ 184 000 € pour un T III de 60 m<sup>2</sup> SH).

Sur la base de l'ensemble de ces paramètres, les simulations financières effectuées montrent que, pour ce montage en BRS, l'OFS serait en mesure de proposer un prix pour le foncier d'environ **8,9 MILLION €**, tout en percevant auprès des acquéreurs une redevance de BRS pour le foncier qui resterait supportable (360 €/mois en moyenne).

Entre l'Euro symbolique qui correspondrait à l'accession sociale classique, et les 14 millions € (ou plus ...) que pourrait offrir un promoteur privé, la Ville de Lège-Cap-Ferret peut ainsi négocier avec le Ministère des Finances sur des bases solides.

En octobre 2021, le secrétariat général du Ministère avait indiqué, dans un courrier adressé à Monsieur le Maire de Lège-Cap-Ferret, que « l'engagement qui a été pris est d'assurer dans le cadre de ce projet de vente le maintien de l'activité de tourisme social sur les sites concernés ». Un projet de tourisme social n'étant pas apparu comme faisable, il est tout à fait légitime d'y substituer un projet d'habitat permanent abordable, visant à favoriser notamment le maintien des jeunes ménages actifs sur la Presqu'île.

Un montant d'acquisition qui permettrait une solution innovante et exemplaire en BRS, tout en s'attaquant au problème crucial du logement permanent dans les zones touristiques et en sauvegardant un patrimoine architectural intéressant, devrait donc logiquement obtenir l'accord du Ministère des Finances.

Trois ministres (Logement, Ruralité et Tourisme) viennent précisément de mettre en place un groupe de travail, afin de trouver des solutions au problème majeur de l'habitat permanent dans les secteurs touristiques (cf. annexe 1 ci-jointe) : il nous semble que cela constitue une opportunité intéressante pour la Ville d'intervention auprès de ce groupe de travail (auquel participent plusieurs associations d'élus<sup>2</sup>), afin d'obtenir du Ministère des Finances un prix de cession cohérent avec les besoins de développement de l'habitat permanent sur la Presqu'île.

---

<sup>2</sup> Notamment l'Association Nationale des Elus du Littoral – ANEL - <https://anel.asso.fr/>

## ANNEXE 1 :

# Manque de logements en zone touristique : un groupe de travail lancé

Par [Sylvain d'Huissel](#) le 17 novembre 2022

**Un groupe de travail a été lancé par trois ministres sur l'attrition des logements permanents en zone touristique.**

Un groupe de travail chargé d'étudier le problème de l'attrition qui touche le logement permanent en zones touristiques a été lancé ce mercredi à l'Hôtel de Roquelaure, à Paris, par Dominique Faure, secrétaire d'État à la Ruralité, Olivier Klein, ministre délégué à la Ville et au Logement et Olivia Grégoire, ministre déléguée aux Petites et moyennes entreprises, au Commerce, à l'Artisanat et au Tourisme.

Cette problématique de l'attrition des logements permanents dans de nombreux territoires touristiques n'a, selon le gouvernement, pas été suffisamment pris en compte, au regard des difficultés pour se loger des habitants de ces territoires. Aussi, l'Etat souhaite lancer avec les collectivités locales une action coordonnée afin de trouver des solutions pour répondre à ces difficultés de plus en plus fortes.

*« En effet ces deux dernières années, l'augmentation des prix de l'immobilier particulièrement sur le littoral et en montagne, le développement des meublés touristiques ou encore le développement des résidences secondaires renforcé après la crise sanitaire, ont accentué les difficultés d'accès au logement déjà présentes sur certaines zones touristiques. C'est pourquoi, lors des journées nationales d'études de l'association nationale des élus du littoral (ANEL), Dominique Faure avait annoncé l'intention partagée, avec Olivier Klein et Olivia Grégoire, de créer un groupe de travail sur l'attrition des logements permanents en zones touristiques. »*

*Gouvernement*

Aussi, les ministres ont réuni autour d'eux le 16 novembre pour la première fois les différents acteurs qui participeront à ce groupe de travail. Il a pour but de participer à la définition d'une stratégie interministérielle pour trouver des solutions et répondre concrètement à cette problématique. Le groupe est composé d'élus des territoires concernés, des associations d'élus, de parlementaires, d'acteurs socioprofessionnels, d'experts et des administrations compétentes.

## Une deuxième réunion organisée début 2023

Une deuxième réunion sur le sujet sera organisée début 2023 afin de présenter les différentes contributions et les propositions d'action.

*« L'économie touristique, un des fleurons de la France, ne doit plus se faire au détriment des habitants et de l'environnement. Le besoin d'équité sociale au sein des territoires et l'impérieuse nécessité de la transition écologique et climatique mettent en évidence la nécessité d'un développement équilibré et durable qui n'oublie ni la cohésion sociale ni la préservation de notre patrimoine environnemental. »*

*Dominique Faure, secrétaire d'État à la Ruralité*

*« Ma priorité est que chacune et chacun puisse se loger selon ses besoins, en particulier en zones touristiques où les difficultés d'accès à un logement se sont accentués ces dernières années. Nous avons d'ores et déjà pris un certain nombre de mesures mais je souhaite que nous allions plus loin dans le cadre de cette réflexion avec les élus locaux concernés et les parlementaires. Il s'agit de trouver le bon équilibre entre accès au logement et développement touristique et je crois qu'il faut donner aux maires davantage d'outils pour y parvenir. »*

*Olivier Klein, ministre délégué à la Ville et au Logement*

## ANNEXE 2 : SIMULATION FINANCIERE D'UN PROJET EN OFS/BRS POUR LES GREPINS

L'outil de simulation financière utilisé permet d'optimiser, par itérations successives, les principaux paramètres financiers du projet en BRS : montant des acquisitions foncières, montant de la redevance/promoteur, montant de la redevance/accédant et équilibre d'exploitation de l'OFS.

Dans le cas des Grépins, les paramètres retenus pour l'OFS sont les suivants :

### OFS

Nombre de BRS/an:	année 1
m2 SdP de logements en BRS	3074
Prix d'acquisition € HT/m2 SdP	2 900 €
Montant des acquisitions foncières	<b>8 914 600 €</b>
Evolution prix d'acquisition/an	
Quotité de fonds propres	20%
Quotité d'emprunt	80,00%
Taux d'intérêt emprunt	2,60%
Durée emprunt (années)	80

Pour les accédants à la propriété, les paramètres financiers sont les suivants :

### ACCEDANT

Apport personnel	10 000 €
Durée emprunt	25
Taux emprunt	2,0%
Montant emprunt	169 665 €
Mensualité de rembst d'emprunt	724 €
Redevance mensuelle BRS	360 €
Taxe foncière/mois	40 €
Charges de copropriété	
Effort mensuel total	1 124 €

**REDEVANCE BRS:**  
6 €/m2 SHAB/mois

30% remise en BRS

Taux d'effort max.	32%
<b>REVENUS MENSUELS MINIMUM</b>	<b>3 513 €</b>

OK (conformité au plafond PSLA/4 pers.)

Ces différents paramètres permettent de produire un compte de résultat de l'OFS qui est peu déficitaire pendant les 8 premières années et qui devient légèrement bénéficiaire à partir de la neuvième année :

## RESULTAT PREVISIONNEL OFS

Date MàJ: 08/01/23

### BRS ACCESSION

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Cumul acquisitions:	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
Intérêts/emprunts	- €	185 424 €	184 714 €	183 986 €	183 239 €	182 473 €	181 687 €	180 880 €	180 052 €	179 203 €
Amortissement*	- €	27 290 €	28 000 €	28 728 €	29 475 €	30 241 €	31 027 €	31 834 €	32 662 €	33 511 €
Frais de gestion OFS	20 000 €	20 500 €	21 013 €	21 538 €	22 076 €	22 628 €	23 194 €	23 774 €	24 368 €	24 977 €
<b>Total charges</b>	<b>20 000 €</b>	<b>233 214 €</b>	<b>233 726 €</b>	<b>234 252 €</b>	<b>234 790 €</b>	<b>235 342 €</b>	<b>235 908 €</b>	<b>236 488 €</b>	<b>237 082 €</b>	<b>237 691 €</b>
Redevance BRS-promoteurs		201 207 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Redevance BRS-accédants			206 237 €	211 393 €	216 678 €	222 095 €	227 648 €	233 339 €	239 172 €	245 152 €
<b>Total produits</b>	<b>- €</b>	<b>201 207 €</b>	<b>206 237 €</b>	<b>211 393 €</b>	<b>216 678 €</b>	<b>222 095 €</b>	<b>227 648 €</b>	<b>233 339 €</b>	<b>239 172 €</b>	<b>245 152 €</b>
<b>RESULTAT OFS</b>	<b>(20 000) €</b>	<b>(32 007) €</b>	<b>(27 489) €</b>	<b>(22 858) €</b>	<b>(18 112) €</b>	<b>(13 247) €</b>	<b>(8 260) €</b>	<b>(3 149) €</b>	<b>2 090 €</b>	<b>7 460 €</b>
Résultat cumulé	(20 000) €	(52 007) €	(79 496) €	(102 354) €	(120 466) €	(133 713) €	(141 973) €	(145 122) €	(143 032) €	(135 571) €

\*: par souci de simplification, on a supposé ici que les amortissements techniques des actifs de l'OFS étaient équivalents aux annuités d'amortissement des emprunts.

Ces résultats reposent sur l'hypothèse d'un financement spécifique de l'OFS par la Banque des Territoires :

Coût de l'acquisition : 8 914 600 €  
 Prêt GAIA (80%) : 7 131 680 € (durée : 80 ans, taux : 2,60%)  
 Fonds propres OFS : 1 782 920 €

La qualité du foncier à acquérir et le caractère exemplaire d'une opération en BRS dans cette localisation devraient permettre d'atteindre un tel schéma de financement.

## NB : Plafonds de ressources et de prix applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 :

### Plafonds de ressources

Les données ci-dessous seront en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023, sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros. Ces revenus sont appréciés soit au moment de la signature du contrat de réservation, soit au moment du contrat de location-accession s'il n'y a pas de contrat de réservation. Cette appréciation se fait sur la base de l'avis d'imposition fourni par l'acquéreur et joint au contrat.

Nb de personnes destinées à 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

### Plafonds de prix

Le respect des plafonds est calculé au niveau de chaque logement pour ceux qui bénéficient d'un taux réduit de Tva. Les données présentées ici sont calculées selon les modalités en vigueur et applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, en euros au mètre carré de surface utile<sup>2</sup>..

Zone	Abis	A	B1	B2	C
<b>Plafond prix HT</b>	5 502	4 168	3 338	2 914	2 548

### ANNEXE 3: MONTAGES JURIDIQUES (source : URBANLAW Avocats)

 URBANLAW AVOCATS			
	PRINCIPES	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<b>BAIL EMPHYTÉOTIQUE</b>	<p>Mise à disposition d'un bien immobilier à un tiers qui s'engage à améliorer, entretenir et réparer les constructions existantes et réalisées pendant la durée du bail</p> <p>Redevance versée à la conclusion du contrat ou échelonnée sur sa durée</p> <p>Durée du bail nécessairement comprise entre 18 et 99 ans</p> <p>Nécessité d'une procédure de sélection transparente et non discriminatoire si passé avec un opérateur</p> <p>Le loyer peut être modique (attention : la commune ne doit pas consentir de libéralité)</p>	<p>Longue durée</p> <p>Les constructions édifiées par le preneur deviennent propriété de la commune en fin de bail</p> <p>Redevance au montant déterminé librement et pouvant être perçue selon plusieurs modalités</p> <p>Confère au preneur des droits réels immobiliers étendus (droit réel pouvant être hypothéqué – possibilité de recours au crédit-bail)</p>	<p>La commune ne peut pas contrôler la destination de l'immeuble</p> <p>La commune ne peut pas interdire la cession par le preneur de son droit au bail</p> <p>Les travaux ne doivent pas être réalisés pour répondre aux besoins de la commune qui ne doit pas s'immiscer dans le projet de construction (risque de requalification en marché public)</p>
<b>BAIL À CONSTRUCTION</b>	<p>Mise à disposition d'un bien immobilier à un tiers pour édifier des constructions, les entretenir et améliorer</p> <p>Nécessité d'une procédure de sélection transparente et non discriminatoire si passé avec un opérateur</p> <p>Le loyer doit être substantiel</p>	<p>Longue durée</p> <p>La commune peut contrôler la destination des locaux</p> <p>Les constructions édifiées par le preneur deviennent propriété de la commune en fin de bail</p>	<p>La commune ne peut pas interdire la cession par le preneur de son droit au bail</p> <p>Les travaux ne doivent pas être réalisés pour répondre aux besoins de la commune qui ne doit pas s'immiscer dans le projet de construction (risque de requalification en marché public)</p>
<b>Bail civil</b>	<p>Autorisation d'un tiers à occuper le domaine privé de la commune</p>	<p>Procédure simple de droit commun</p> <p>Particulièrement adapté pour la mise à disposition d'immeubles existants relevant du domaine privé</p>	<p>Inadapté à l'édification de constructions</p> <p>Oblige la commune à se doter de moyens et d'une organisation pour la gestion locative</p>

	PRINCIPES	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<b>Marché public</b>	<p>Construire en réponse à un besoin</p> <p>Dissociation des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux</p> <p>Application des règles de la commande publique en termes de publicité et de mise en concurrence</p>	<p>Procédure maîtrisée et éprouvée</p>	<p>Financement par la commune</p> <p>Maîtrise d'ouvrage communale</p> <p>Ne répond pas aux objectifs d'accession</p>
<b>Bail réel solidaire</b>	<p>Bail longue durée destiné à favoriser l'offre de logements accessibles aux personnes modestes</p> <p>Objectifs d'accession à la propriété ou de location pour les ménages modestes</p>	<p>Possibilité de conclure un BRS sur un terrain nu</p> <p>Clauses anti-spéculatives</p> <p>Locatif social mais également accession à la propriété</p>	<p>Obligation de s'adosser à un OFS qui doit être propriétaire du foncier</p>