

Les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

Septembre 2021

UN NOUVEAU DISPOSITIF AU SERVICE DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Les lois pour un accès au logement et un urbanisme rénové (2014) et pour la croissance et l'égalité des chances économiques (2015), complétées par un dispositif législatif et réglementaire opérationnel depuis mai 2017¹, ont introduit un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété : les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS).

Inspirés du modèle des Community Land Trust anglo-saxons, ils visent notamment à offrir une alternative à la propriété privée du sol et à réguler l'inflation des prix de l'immobilier à travers une dissociation entre le foncier, propriété de l'OFS, et le bâti, détenu par le ménage.

Les OFS sont des organismes, à but non lucratif, ou, depuis la loi Elan, à lucrativité limitée (OHLM ou SEM agréées habitat) agréés par le préfet de région, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin

que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché. Les ménages preneurs d'un BRS acquièrent ainsi les droits réels attachés au bâti pour une durée de 18 à 99 ans et versent à l'OFS une redevance foncière mensuelle au titre de la location du sol.

Le BRS, qui est un contrat rechargeable à chaque cession, est une offre de logements essentiellement en accession sociale à la propriété sous plafond de ressource (PSLA) dont la cession est encadrée en vue de lutter contre la spéculation foncière (absence de plus-value).

Le BRS vise à créer un parc de logements en accession sociale à la propriété pérenne, maintenu abordable financièrement sur le long terme pour les ménages aux revenus modestes éligibles successifs, en préservant les subventions publiques immobilisées dans ce foncier. Ce parc de logements en accession sociale à la propriété, adossé à un OFS, constitue un outil complémentaire au service d'une politique locale de l'habitat.

¹ Le cadre législatif et réglementaire des OFS a été précisé par les décrets n°2016-1215 du 12 septembre 2016 et n° 2017-1037 et celui du BRS par l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 et le décret n°2017-1038 du 10 mai 2017

Ce dispositif innovant cherche, par le biais d'une dissociation pérenne du foncier et du bâti permettant une neutralisation du coût d'acquisition du foncier, à améliorer l'adéquation entre le prix des logements construits et le revenu des ménages. Il propose une nouvelle filière dans le parcours résidentiel des ménages, situé entre la location et l'accession en pleine propriété.

Le foncier sous BRS demeure la propriété permanente de l'OFS, qui le met à disposition, moyennant la location du foncier appelée redevance. Le ménage preneur occupe le bien à titre de résidence principale et est propriétaire de droits réels immobiliers qu'il peut revendre, donner ou transmettre par voie de succession. Lorsque le foncier est utilisé pour une opération locative sociale, le bailleur s'engage à louer le bien sous plafond de ressources et de loyers.

Outre le portage perpétuel du foncier affecté à un BRS par l'OFS, la principale innovation du dispositif consiste à permettre la rechargeabilité du BRS à chaque mutation : le bail est reconduit pour une durée identique. Cela permet de maintenir dans le temps la valeur des droits réels, qui ne sont donc plus indexés sur la durée restante du bail. Cette approche permet aux ménages aux revenus modestes éligibles de se constituer un apport, soit en vue d'une future acquisition en pleine propriété, soit en vue d'une transmission à leurs héritiers.

En contrepartie, le montant des droits réels est encadré, afin de maintenir perpétuellement accessible le bien pour les ménages

successifs qui les acquerront auprès du ménage actuellement propriétaire.

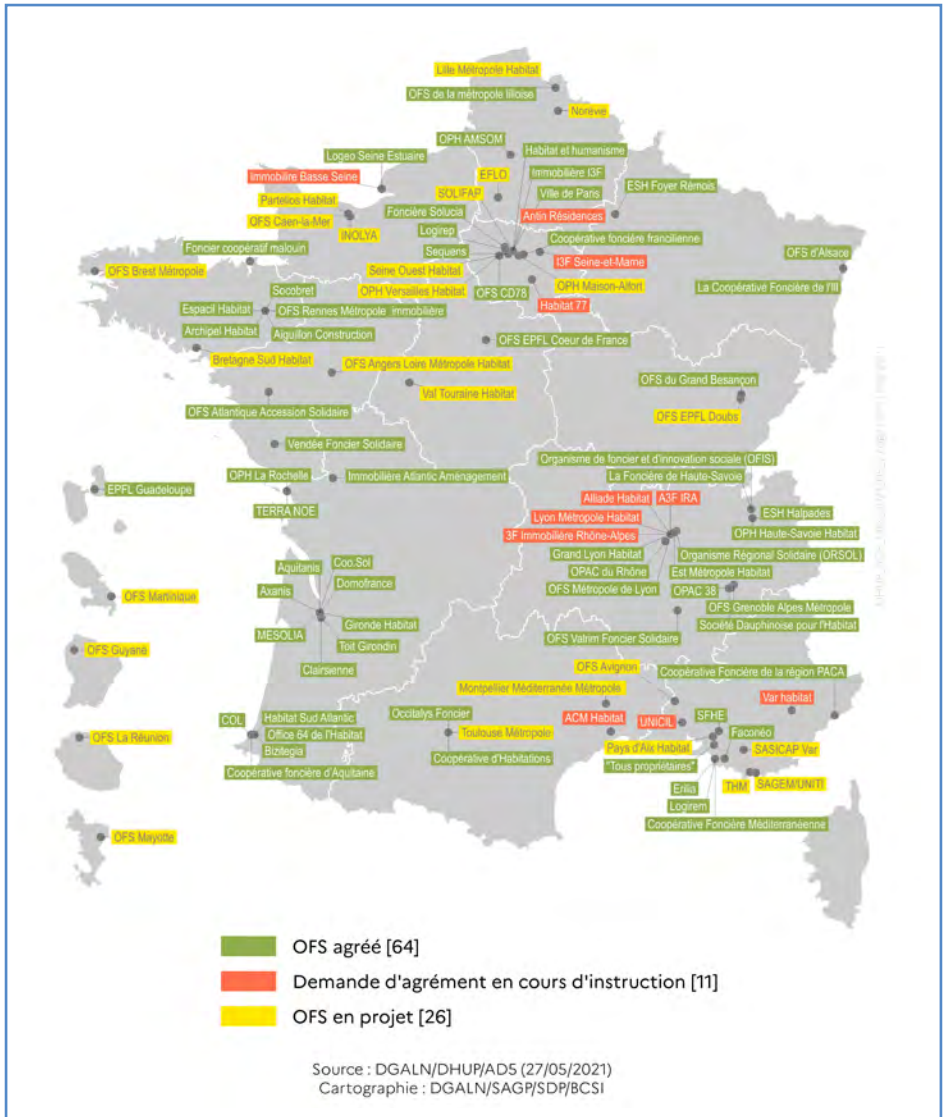
La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) a précisé et complété ce dispositif avec :

- ❖ l'élargissement du champ des structures pouvant être agréées OFS (entreprises sociales pour l'habitat, coopératives HLM, sociétés d'économies mixtes), qui peuvent être des organismes à lucrativité limitée ;
- ❖ l'intégration des logements sous BRS dans le décompte de la loi SRU à compter du 1^{er} janvier 2019 (art.55) ;
- ❖ la prise en compte des logements en BRS dans le calcul de la décote (art.L.3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques).

Au 1^{er} août 2021, 65 OFS ont été agréés et une trentaine de projets identifiés, parmi lesquels une dizaine sont en cours d'instruction. À ce jour, on dénombre à peine une centaine de logements en BRS livrés. Pour autant, au regard de la dynamique des OFS et des opérations projetées, on estime que 20 000 logements en BRS pourraient être produits à l'horizon 2024.

Le ministère chargé du Logement entend encourager les initiatives locales en faveur de la création d'OFS dans des contextes et des enjeux territoriaux variés. L'État voit en cette offre de logements durablement abordables, à travers une dissociation du foncier et du bâti, un modèle innovant d'accession sociale à la propriété qui vise à constituer une nouvelle étape dans le parcours résidentiel des ménages.

Organismes de foncier solidaire (OFS) agréés et en projet



Par ailleurs, le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification de l'action publique, dit « 3DS », actuellement à l'examen au Parlement porte notamment des dispositions visant d'une part à conforter l'activité actuelle des OFS et, d'autre part, à étendre leur champ de compétence à titre accessoire afin de favoriser :

- ❖ la mixité sociale de l'habitat par des logements destinés à des ménages dont les niveaux de ressources sont supérieures à ceux visés dans le cadre du BRS ;
- ❖ la mixité fonctionnelle au sein de quartier ou d'immeubles par des locaux à usage commercial ou professionnel.

Pour des informations complémentaires concernant le dispositif, vous pouvez également consulter :

- le site du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales : www.ecologie.gouv.fr/accesion-sociale-propriete
- la fiche produite par le Cerema « Un nouveau dispositif pour produire du logement abordable : les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire » : outil2amenagement.cerema.fr
- www.ecologie.gouv.fr/accesion-sociale-propriete#scroll-nav__5