



Les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

Août 2023

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

La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « 3DS » a renforcé le nouveau modèle d'accession à la propriété introduit en 2014 par la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové : les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS). Elle confirme la vocation sociale de l'activité des OFS et distingue un objet principal relevant de l'accession sociale à la propriété des logements pour les ménages modestes, et une activité subsidiaire visant à réaliser des locaux d'activité professionnelle ou commerciale dans le cadre d'un bail de longue durée.

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 preneur à bail.

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

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

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.

Ce dispositif novateur 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 étape Ie 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 réside dans le caractère rechargeable 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.

Plusieurs évolutions législatives sont intervenues récemment :

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018 a précisé et complété ce dispositif avec :

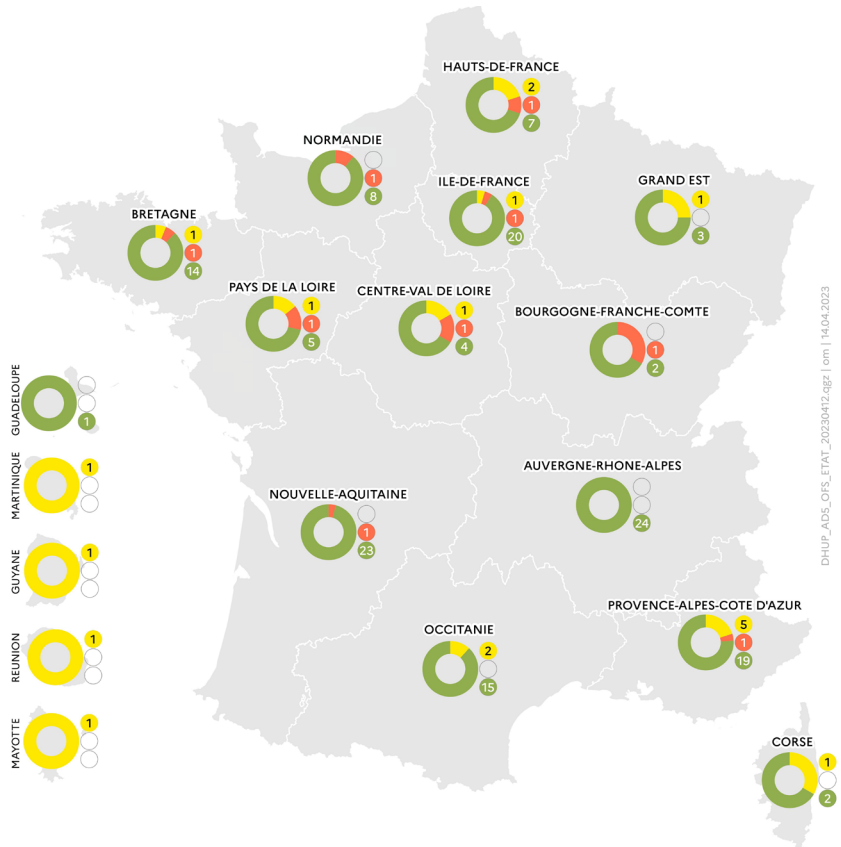
- ❖ l'élargissement du champ des structures pouvant être agréées OFS (entreprises sociales pour l'habitat, coopératives HLM, sociétés d'économies mixtes), qui peuvent être des organismes à lucrativité limitée ;
- ❖ l'intégration des logements sous BRS dans le décompte de la loi SRU à compter du 1^{er} 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).

La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification du 22 février 2022 :

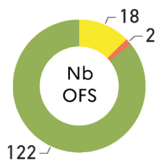
- ❖ Consacre le BRS comme un dispositif à destination de ménages modestes,
- ❖ Ouvre la vente HLM dans le régime du BRS,
- ❖ Soumet à l'avis du CRHH l'agrément des OFS,
- ❖ Etend le champ d'intervention des OFS, à titre subsidiaire, à des locaux d'activités à usage professionnel et commercial.

Organismes de foncier solidaire (OFS) agrés et en projet par région

Situation au 12 avril 2023



DHUP_ADS_OFS_ETAT_20230412.aggz | om | 14.04.2023



Etat des agréments OFS par région

- Projet [19]
- En cours d'instruction [9]
- Agréé [147]

Certains OFS peuvent être agréés dans plusieurs régions

Source : DGALN/DHUP/ADS
Cartographie : DGALN/ICAPP/NUM

L'ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d'activité a mis en place les conditions d'utilisation de ce nouveau dispositif, en précisant que les OFS pourront céder, sous plafond de prix, les droits réels de locaux d'activité selon deux possibilités :

Soit directement à des microentreprises (moins de dix salariés et moins de deux millions d'euros de chiffres d'affaires) en contrepartie d'une redevance foncière.

Soit à des établissements publics ou des entreprises publiques locales qui pourront les mettre en location, à des niveaux de loyers modérés, auprès de microentreprises.

À début avril 2023, 149 OFS ont été agréés sur le territoire. À ce jour, on dénombre plus de 800 logements en BRS livrés. Malgré la crise sanitaire qui a ralenti les opérations portées par les OFS, la dynamique de création des OFS et de l'ambition des opérations projetées, on estime que 10 000 logements en BRS pourraient être produits à l'horizon 2025.

Les conclusions du CNR logement autour de l'intérêt de ce dispositif font consensus et visent à faire du développement de l'offre de logement en BRS un outil important des politiques de l'habitat et de l'amélioration du parcours résidentiel des ménages. Grâce à la dissociation foncier-bâti, ce dispositif participe aussi à la maîtrise des prix du foncier qui constitue un enjeu majeur pour atteindre les objectifs de sobriété foncière prévus par la loi « climat et résilience ». Le ministère chargé du Logement, en lien avec l'association Foncier Solidaire France, travaille ainsi à renforcer le déploiement de l'activité des OFS, notamment dans les métropoles, à accroître le parc de logements en BRS et à renforcer le suivi de ce dispositif».

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



**MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*