



Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire



Novembre 2016

espacités



Un nouveau modèle d'accession abordable

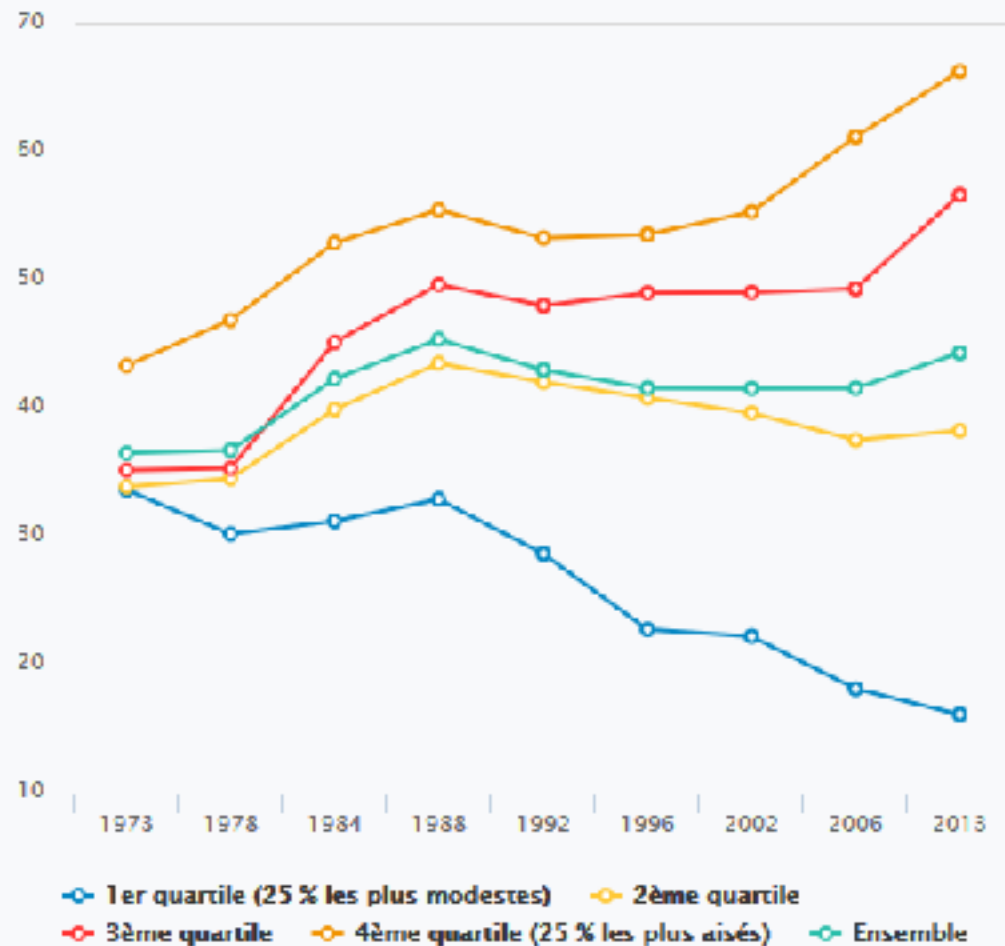


La recherche de politiques d'aide à l'accession à la propriété plus efficaces

Les politiques publiques en faveur de l'accession : solvabiliser le ménage, par divers leviers, « pour un coup »

- Un problème récurrent : comment éviter l'effet d'aubaine et la récupération de l'aide publique par la spéculation ?
- Difficultés à suivre dans la durée les clauses anti-spéculatives
- Échéance de retour dans le marché libre à plus ou moins court terme, et obligation de ré-engager des moyens publics pour maintenir une offre abordable

► Taux de propriétaires selon le quartile de niveau de vie, parmi les 25-44 ans



L'introduction d'un nouveau modèle dans les lois Alur et Macron (1/2)...




L'OFS :

- Introduit par l'article 164 de la **loi ALUR**
- Défini comme « un organisme sans but lucratif agréé par le représentant de l'Etat dans la région »
- ...qui « reste propriétaire des terrains
- ...et consent au preneur dans le cadre d'un bail de longue durée, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété ».

Le BRS :

- Un nouveau bail emphytéotique introduit par la **loi Macron** (article 94)
- **3 innovations majeures : la dissociation perpétuelle** bâti / foncier à travers un « rechargement » du bail à chaque mutation ; **une formule de prix** permettant de maintenir dans le caractère abordable des logements sans investissement public supplémentaire ; son caractère **divisible** (copropriétés).

L'introduction d'un nouveau modèle dans les lois Alur et Macron (2/2)...



Mars 2014	Loi ALUR (article 164) : création des organismes de foncier solidaire
Août 2015	Loi dite « Macron » (article 94) : introduction du bail réel solidaire
Juillet 2016	Ordonnance du bail réel solidaire
Septembre 2016	Décret organismes de foncier solidaire
Fin 2016	Projet de loi de finance : fiscalité, accès aux prêts aidés Décret sur le bail réel solidaire (modèle économique)

Des premières initiatives :

- Lille/MEL
- Rennes métropole
- COL...

...basé sur une philosophie de dissociation entre le foncier et le bâti...



3 grands principes :

- 1. Le ménage est propriétaire des murs et locataire du foncier** : il achète sa résidence principale par l'acquisition de droits réels sur les murs, « détachés » du terrain, et paye un loyer foncier à l'OFS
- 2. L'OFS est l'organisme porteur du foncier**, impliquant l'acquisition et la conservation des terrains dans une logique anti-spéculative, et une gestion de « locative » de ces biens (perception d'une redevance)
- 3. Une formule de prix à la revente est fixée dès le départ** et permet en cas de cession le maintien du prix de vente des logements durablement abordable.



...qui vient prolonger des dispositifs nationaux et étrangers

– Une réflexion déjà ancienne en France sur le démembrement de propriété pour favoriser l'accession à la propriété

- Des pratiques anciennes : baux emphytéotiques, baux des Hospices Civils de Lyon, viagers...
- L'expérience du Pass-Foncier : un succès notable, mais des difficultés en collectif
- Le développement du modèle BRILO, sous impulsion de la Ville de Paris

– Des innovations venues de l'étranger

- Accession partielle ou progressive au Royaume-Uni, aux Pays-Bas
- L'expérience des Community Land Trust américains



Address:

207 Curtis Ave
Burlington, VT 05408

Bedrooms: 3

Market Value: **\$225,000**

CHT Investment: **\$71,000**

Buyer's Price: **\$154,000**

Property Taxes: \$2,968 per year

Household Size	Maximum Income
1 person	\$56,200
2 persons	\$64,200
3 persons	\$72,200
4 persons	\$80,200



Le positionnement des opérations en BRS et le rôle de l'OFS



Le fonctionnement des opérations en BRS

L'organisme de foncier solidaire (OFS) permet de maintenir le caractère abordable du logement en ayant recours, grâce au bail réel solidaire (BRS), à la dissociation perpétuelle entre propriété foncière, détenue par l'OFS, et propriétés immobilières, acquises par les ménages.

La démarche est solidaire puisqu'un encadrement du prix de revente permet à plusieurs générations de ménages de bénéficier de conditions favorables pour devenir propriétaire.



1 L'OFS fait l'acquisition d'un terrain pour le conserver dans la durée.

2 Sur le terrain de l'OFS, des programmes immobiliers résidentiels abordables sont développés pour les ménages à faibles revenus

3 Les ménages achètent grâce au bail réel solidaire, la propriété bâtie de leur logement et l'OFS demeure propriétaire du foncier.


4 Les ménages payent un loyer foncier, qui vient s'ajouter aux charges d'entretiens et taxes locales

5 Le logement est disponible pour de nouveaux ménages à un prix abordable

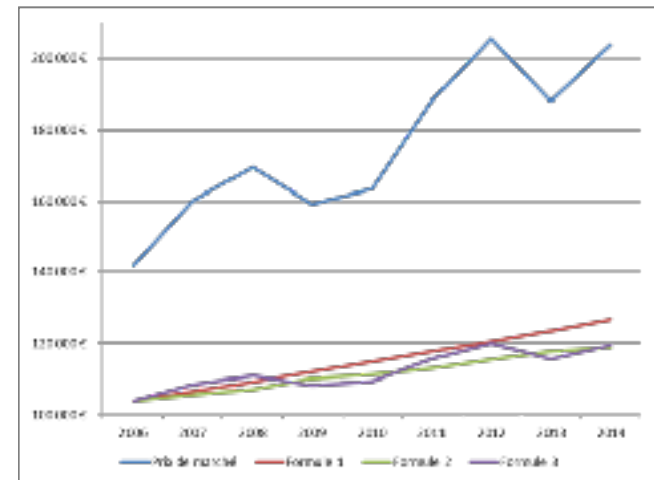
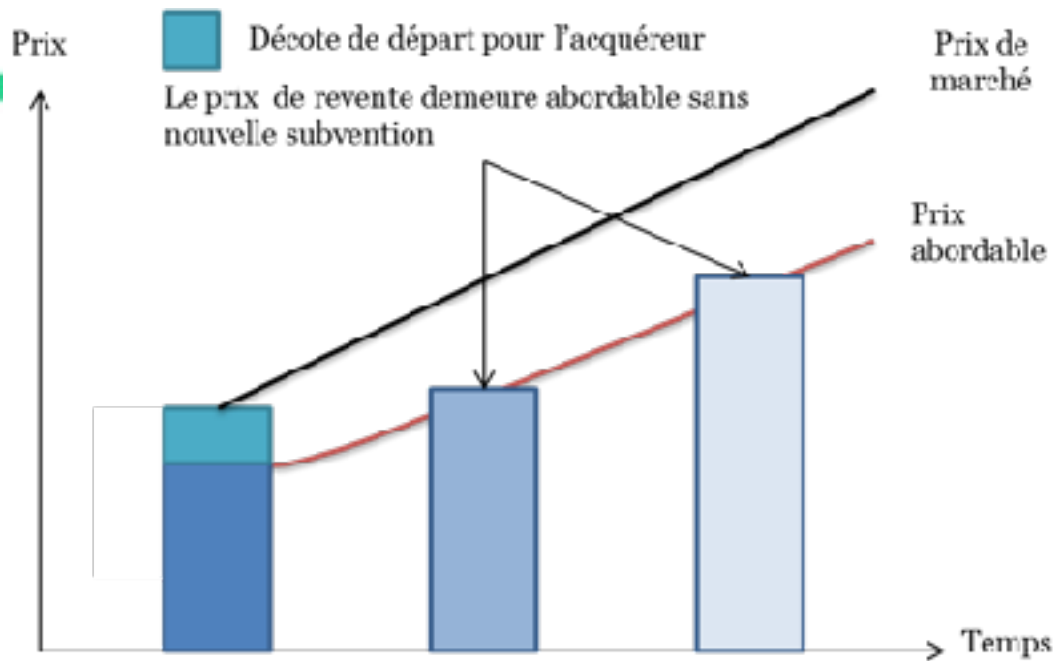
6 Les ménages revendent leur propriété avec une plus-value limitée.



Des situations-typiques

- 
- 1-Des situations différenciées de marchés du logement** en matière de tension foncière et immobilière
 - 3-Les conditions de la maîtrise du foncier par l'OFS** et la « filière » de production du foncier (publique ou privée)
 - 4-Le caractère neuf ou ancien des logements, avec ou sans réhabilitation**
 - 5-L'existence d'une offre de logements concurrentiels** (notamment en PSLA) dans le territoire

Un principe : maintenir l'« abordabilité » initiale du logement



Graphique - Comparaison du prix de vente selon les formules (Nanterre, appartement de 45m²)

L'immobilisation de l'effort public ou privé initial

Seul un effort au départ pour l'acquisition du foncier (minoration foncière, décote sur le foncier public, , péréquation foncière, subvention, donation, prêt de long terme) permet d'aider plusieurs générations de ménages à accéder à la propriété dans des conditions favorables.

Les missions de l'OFS (1/2)



L'OFS est « un organisme qui exerce à titre principal les missions définies à l'article L. 329-1. » (Décret 12/09/2016), étant donné que l'OFS a pour tâche :

-« **d'acquérir et de gérer des terrains**, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs » en BRS (L.329-1)

-« il peut avoir également pour activité **l'accompagnement des bénéficiaires** des baux réels solidaires qu'il consent » (Décret 12/09/2016)

A cela doit s'ajouter une contrainte à anticiper : **l'obligation de rachat en cas d'invendu**, et donc la gestion immobilière en pleine propriété (ordonnance BRS).

A partir de cette définition, il convient donc de définir :

1. Le périmètre minimum du champs d'activité de l'OFS/l'activité principale

2. Des extensions possibles : intégration « verticale » d'activités complémentaires ; intégration « horizontale » de produits logements complémentaires

Les missions de l'OFS (2/2)

Négociation de ses conditions d'acquisition et de financement du foncier

-

Agrément des ménages selon les critères définis dans le bail

Quittancement, recouvrement des impayés liés au bail, suivi des clauses du bail

Pilotage des partenariats permettant l'accompagnement des ménages

Organisme de foncier solidaire



Acquisition foncière



Maitrise d'ouvrage



Commercialisation



Gestion des baux



Accompagnement des ménages

Partenaires

L'opérateur immobilier acquiert des droits réels pour construire

L'opérateur immobilier assure la maîtrise d'ouvrage

Une commission d'attribution le cas échéant

Délégations possibles de prestations aux partenaires locaux

Recours possible aux compétences et savoirs faire locaux

La gouvernance de l'OFS



Les contraintes et contours de l'OFS en déterminant le statut juridique

- Un organisme à **but non lucratif**
- Garantir la **perpétuité** de la détention foncière (engagement à la gestion des BRS en ce sens)
- Une clause d'« **activité principale** » (**en évolution**)
- Un **agrément régional** délivré par le Préfet

Un retour d'expérience montrant un intérêt manifesté plus particulièrement sur les statuts suivants :

- **Association** : présence des collectivités locales, rapidité de création
- **Fondation & Fond de dotation** : mobilisation de fonds privés
- **Coopérative** : gouvernance participative

... et la recherche de structures légères

- Un **minimum de prestations et tâches assurées en interne**, des externalisations apportées notamment par ses fondateurs (apport en nature, conventions de partenariat)

Les principales étapes de création de l'OFS



- 1 Etude de préfiguration
Choix des statuts
Contribution des partenaires



- 2 Délibération du/des fondateur(s)

- 3 Dépôt des statuts →
Demande d'agrément OFS

- 4 Expérimentation des 1ères opérations



- 5 Généralisation du dispositif

capacité ↗



Impacts du modèle OFS-BRS



Le modèle OFS-BRS, vu par les acteurs du logement



Les apports du modèle OFS-BRS pour les acteurs publics :

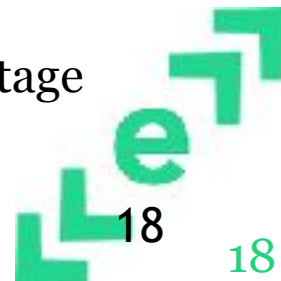
- **Pour les collectivités locales** : permettre à leurs administrés d'accéder à la propriété dans les conditions plus favorables, démultiplier les effets des aides publiques (1 ménage → une infinité de ménages bénéficiaires ; perspective d'une diminution, à terme, de l'effort public)
- **Pour les opérateurs** : une différenciation marketing facilitant l'accès à des opérations, un portefeuille de logements ayant une fonction complémentaire au parc locatif social en gestion (distribution des ventes proche des principes d'attribution des logements locatifs sociaux) valorisable auprès de ses locataires et contributif des mobilités au sein de ce parc

Le modèle OFS-BRS, vu par les ménages

Quelles spécificités pour le ménage acquéreur ?

- Un « véritable propriétaire » : droits réels, transmissibles et cessibles, hypothécables
- Des plafonds de ressources y compris lors de chaque revente (ou cession) ultérieure
- Un prix de vente encadré : « formule de prix » garantissant le report de la décote initiale tout en assurant une certaine plus-value pour le ménage
- Une redevance foncière : « loyer foncier » (lié, pour l'OFS, aux charges financières liées au foncier, aux frais de gestion, ...)
- La mise en location du logement : si autorisé, obligation de respecter des plafonds (PLUS)

Un processus d'agrément des acheteurs lors de chaque vente ou héritage





Les apports du modèle OFS-BRS dans le panorama de l'accession à la propriété « abordable » en France :

- Un outil juridique permettant de **maintenir l'« abordabilité » initiale d'un logement aidé** (minoration du foncier, aides publiques à l'opérateur ou au ménage, voire, selon les arbitrages nationaux, la TVA réduite) : des plafonds de prix et de revenus, dans la très longue durée
- Un « **coup de pouce** » **supplémentaire** pour améliorer l'accessibilité financière de ces logements et/ou optimiser la mobilisation des aides financières locales (effets du prêt Gaia de la CDC)
- Un instrument permettant de **maitriser le fonctionnement immobilier et social** des patrimoines immobiliers (agrément des ventes, perception d'une redevance)