

Les organismes de foncier solidaire

Septembre 2016



d'une grande idée,
nous avons fait un métier

LES COOP HLM

1/ A l'origine de l'OFS : le CLT



d'une grande idée,
nous avons fait un métier

LES COOP HLM

A la recherche d'un outil de portage foncier solidaire...

Un intérêt d'acteurs **sociaux**, de **collectivités** locales et de **chercheurs** pour des formes renouvelées d'appropriation du foncier dans une démarche **anti-spéculative** et **d'intérêt collectif**, dans un contexte de **crise durable du logement** mais aussi une **crise des finances publiques**.

Le principe

Créer un parc de logements à vocation sociale qui conservent indéfiniment leur accessibilité économique au fil des reventes par une dissociation de la propriété du foncier et du bâti et pour limiter l'étendue des droits réels du propriétaire sur son logement

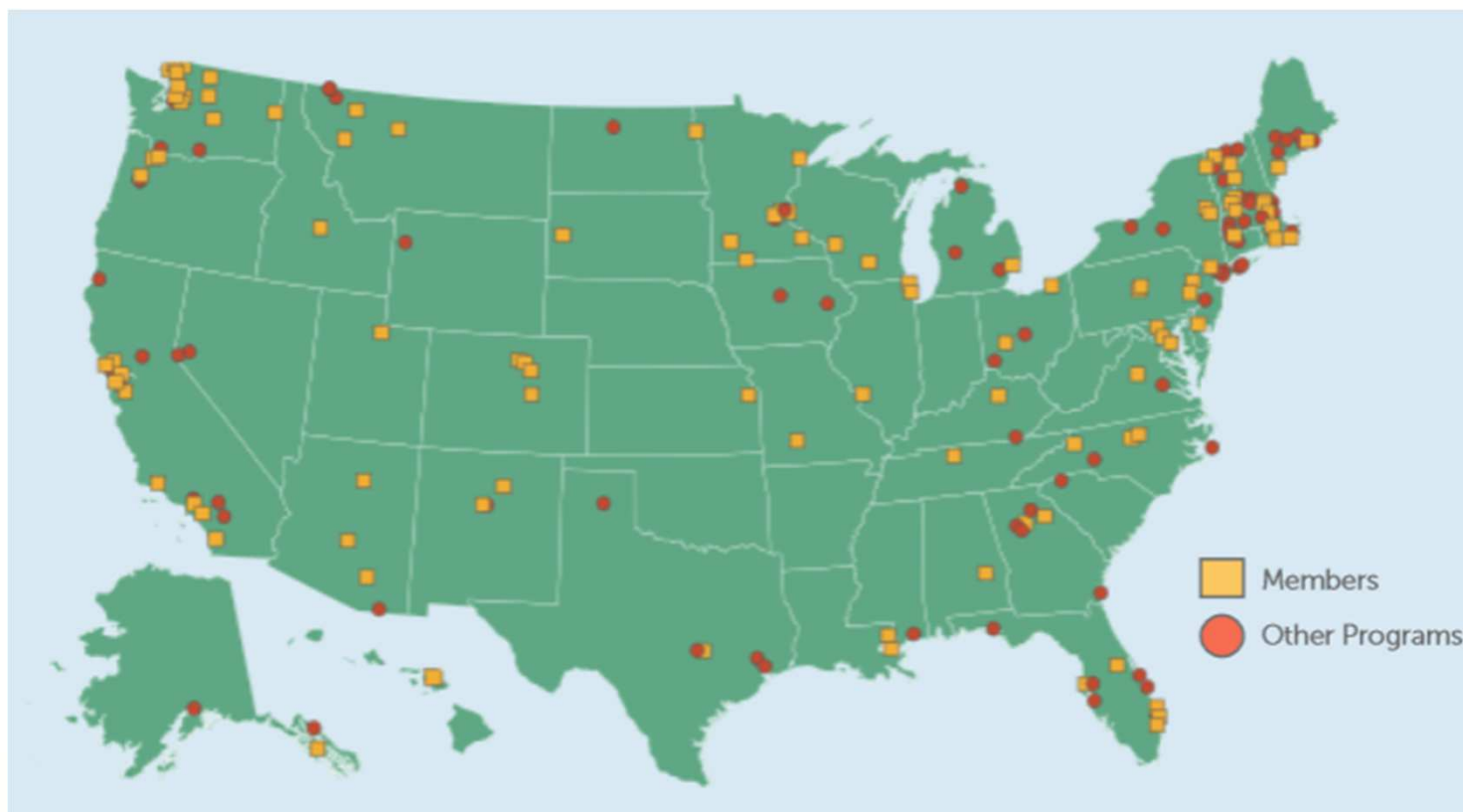
Le mécanisme

Le ménage accède à la propriété du logement pour un prix significativement inférieur aux valeurs du marché par soustraction de la charge foncière. Il s'acquitte ensuite mensuellement d'une redevance pour la mise à disposition du foncier. Le ménage dispose de droits réels cessibles, transmissibles et hypothécables sur les biens, mais il consent librement au respect des clauses du bail qui en limitent la portée (affectation du logement à sa résidence principale, limitation de la capacité à constituer une hypothèque, prédétermination du prix de revente, et droit de préemption conventionnel au profit de l'opérateur foncier). Au moment de la vente, le logement est cédé à un prix conventionnel prédéterminé inférieur au prix du marché. Ce faisant, la subvention par le foncier bénéficie à l'ensemble de la chaîne des ménages qui se succéderont, sur le temps long, pour l'acquisition d'un même bien.

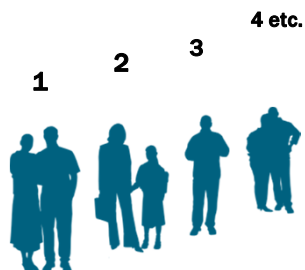
Un « modèle » : le Community land trust (CLT)

Les community land trust (CLT)

Présents aux Etats-Unis depuis les années 70, les CLT sont aujourd'hui plus de 250 et regroupent près de 20.000 logements.



Qu'est-ce qu'un CLT ?



DISSOCIATION des propriétés du sol et du bâti
CRISTALLISATION DES AIDES PUBLIQUES dans le terrain
Le terrain acquis par un CLT est **INALIENABLE**
SOUSTRACTION DEFINITIVE du coût du foncier
LOCATION DU FONCIER

Des **DROITS REELS** de propriété pour le ménage
LIMITATION DE LA PLUS-VALUE librement consentie
ACCESSIBILITE des logements sur le très **LONG TERME**
Maintien des logements en **BON ETAT** et **FLUIDIFICATION** des reventes
grâce à l'**ACCOMPAGNEMENT** du CLT
MULTIPLICITE DES STATUTS D'OCCUPATION du bâti
(monopropriété, copropriété, coopérative)

UNE SEUL AIDE PUBLIQUE, plusieurs générations de bénéficiaires
Ménages sous **PLAFONDS DE RESSOURCES**
Le CLT reste **AUX COTES DES MENAGES** et **SECURISE** leur accession
CONSTITUTION DE PATRIMOINE par l'accession à la propriété

GOVERNANCE DEMOCRATIQUE et **CONTRÔLE CITOYEN**
Représentation des intérêts de la **COLLECTIVITE**, des **RESIDENTS** du
foncier, et de la **SOCIETE CIVILE** au sein du CA

Les community land trust (CLT)

Les CLT essaient également en Europe :

- un intérêt en Grande-Bretagne depuis le début des années 2000 et à ce jour 150 CLT déclarés en Angleterre et 39 en Ecosse
- un essaimage en Belgique, à Bruxelles, Gand et Namur
- un projet en Italie (Turin)
- Et en France ?...

2/ Les organismes de foncier solidaire



d'une grande idée,
nous avons fait un métier

LES COOP HLM

Les OFS, traduction française des CLT

- La conviction que le droit existant n'était pas adapté au développement des CLT
- Une opportunité : la loi ALUR
- Un amendement en 1^{ère} lecture porté par la rapporteure Audrey Linkenheld...
- ... devenu l'article 164 de la loi ALUR.

Les OFS, traduction française des CLT

L'article 164 de la loi du 24 mars 2014

Les organismes de foncier solidaire sont des organismes **sans but lucratif agréés** par le représentant de l'Etat dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'**acquérir et de gérer des terrains**, bâtis ou non, en vue de réaliser des **logements** et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des **droits réels** en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des **conditions** de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession .

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la **décote** prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Le décret du 12 septembre 2016 détermine les conditions d'application du présent article.

Les OFS, traduction française des CLT

La forme sociale

Peut être agréé OFS "*toute personne morale, de droit public ou privé, pouvant garantir la pérennité des baux accordés dans le cadre de l'exercice de son activité.*"

-> Un OFS pourra avoir le statut d'une association, une fondation, un fond de dotation et, sous certaines conditions, une société anonyme coopérative...

L'objet social

L'OFS exerce à titre principal les missions définies à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme : **acquérir et gérer des terrains**, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans ce cadre, l'OFS 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 des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, **sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.**

Il peut également avoir pour objet l'**accompagnement** des bénéficiaires des baux réels solidaires qu'il consent et le montage des opérations en dehors de ce type de bail.

Si le BRS est le principal outil d'intervention de l'OFS, celui-ci pourra donc mobiliser d'autres outils juridiques et avoir d'autres activités que la mise à disposition de terrains.

Les OFS, traduction française des CLT

Le territoire d'intervention

Les statuts de l'OFS définissent librement son périmètre d'intervention.

Dans le cas où il intervient dans un périmètre dépassant les limites administratives de la région, siège social d'implantation, les statuts doivent permettre d'apprécier la pertinence du projet. Un agrément devra alors être délivré par le représentant de l'État dans chacune des régions concernées.

Le contenu des statuts

Les statuts de l'OFS devront respecter les principes suivants :

1° Un **but** poursuivi autre que le partage des bénéfices ;

2° Une **gouvernance** définie et organisée par les statuts;

3° Une **gestion** conforme aux principes suivants :

a) Les bénéfices sont consacrés à l'objectif de maintien ou de développement de l'activité de l'organisme

b) Les réserves financières obligatoires constituées ne peuvent pas être distribuées. Elles sont consacrées exclusivement à l'activité liée au bail réel solidaire. Les bénéfices liés au bail réel solidaire y sont affectés. En particulier, les recettes de cession d'un bien anciennement affecté à un bail réel solidaire sont versées dans ces réserves.

L'agrément OFS

L'agrément OFS est délivré par le préfet de région sans limitation de durée.

La demande d'agrément devra comporter les pièces suivantes :

- les statuts
- la composition de son organe de décision et la description de l'activité professionnelle de chacun des membres de cet organe
- l'organigramme, la qualification et la part des personnels, salariée et bénévole, ainsi que les activités qu'ils exercent en son sein
- le commissaire aux comptes désigné
- le budget de l'année en cours, les comptes financiers des deux exercices clos, sauf s'il a été créé plus récemment et le budget prévisionnel du prochain exercice
- un programme d'actions concernées par l'agrément
- un descriptif des moyens humains et matériels dont il dispose pour la réalisation de son objet statutaire, notamment de sa capacité technique et financière à assurer ses missions
- un descriptif des missions qu'il envisage de confier à un tiers et les partenariats qu'il envisage de nouer pour cela
- un descriptif des modalités d'information de la mise à bail et de contrôle de l'affectation des biens concernés par un bail réel solidaire
- le cas échéant, les agréments prévus aux articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 du CCH (MOI, intermédiation locative) ou la mention selon laquelle les instances dirigeantes envisagent d'en solliciter l'obtention.

L'agrément OFS

Le préfet dispose de 3 mois pour se prononcer sur la demande d'agrément. Il prendra notamment en compte :

- la **compétence** en matière de gestion financière et comptable des dirigeants de l'OFS et de son personnel, salarié ou bénévole
- la **situation financière** de l'OFS, sa capacité à mobiliser les ressources financières pour mener ses activités ou le concours que lui apportent des institutions publiques, financières et associatives
- les **moyens** dont il dispose pour l'exercice de ses missions.

Le contrôle d'un OFS

L'OFS établit chaque année un rapport d'activité qui est soumis à l'approbation de son organe de décision, et qu'il adresse au représentant de l'Etat qui a délivré l'agrément dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

Ce rapport contient les éléments suivants :

- a) Un compte rendu de l'activité de l'organisme de foncier solidaire, qui porte tant sur son fonctionnement interne que sur ses rapports avec les tiers, notamment les gestionnaires mentionnés à l'article R. 329-5 ;
- b) Les comptes financiers, certifiés par le commissaire aux comptes
- c) La liste des bénéficiaires d'un bail réel solidaire et les conditions de cession des droits réels détachables
- d) Un bilan de l'activité de suivi des bénéficiaires d'un bail réel solidaire
- e) Un descriptif des modalités d'information de mise à bail effectuées
- f) Si l'organisme de foncier solidaire fait appel à la générosité publique, le compte d'emploi des ressources collectées auprès du public prévu à l'article 4 de la loi n° 91-772 du 7 août 1991, qui précise notamment l'affectation des dons par type de dépenses et qui mentionne les informations relatives à son élaboration
- g) La liste des libéralités reçues

Le contrôle d'un OFS

Le représentant de l'Etat qui a délivré l'agrément peut à tout moment **contrôler** les conditions d'exercice de l'activité de l'OFS.

Le représentant de l'Etat peut à tout moment **suspendre** temporairement ou définitivement l'agrément pour toute nouvelle mise à bail réel solidaire si l'organisme ne satisfait plus aux conditions de délivrance de cet agrément ou s'il est constaté un manquement grave ou répété à ses obligations. L'arrêté prononçant la suspension précise le cas échéant sa durée.

En cas de suspension de l'agrément, l'organisme de foncier solidaire transmet sans délai tout acte relatif aux baux réels solidaires dont il est titulaire.

En cas de **dissolution** de l'organisme foncier solidaire, le patrimoine affecté à un bail réel solidaire et les réserves affectés sont dévolus à un autre organisme foncier solidaire

Le fonctionnement d'un OFS

Peuvent être associés à un OFS "*toute personne publique ou privée*" (art. 329-2 CU).

Ses ressources peuvent être constituées :

- des apports en nature ou numéraires de toute personne publique ou privée intéressée par son développement
- de dons et legs
- de fonds provenant de l'appel à la générosité publique (article 4 de la loi n° 91-772 du 7 août 1991)
- du produit de ses activités
- du recours à l'emprunt

3/ Le bail réel solidaire



d'une grande idée,
nous avons fait un métier

LES COOP HLM

Quel bail pour les OFS ?

Le **bail emphytéotique**, peu adapté

Une articulation avec le **BRILO** (bail réel immobilier) à parfaire :

- à l'origine une articulation évidente pour les tenants des OFS mais à intégrer dans les textes d'application du BRILO et des OFS
- un risque de réduire le champ d'intervention des OFS aux seuls territoires concernés par le logement intermédiaire

Quel bail pour les OFS ?

La création d'un bail spécifique : le **bail réel solidaire**, réservé aux OFS, par amendement du gouvernement au PJ relatif à la croissance et l'activité (dite loi "Macron") et codifié par l'ordonnance du 20 juillet 2016 :

« contrat de bail de longue durée par lequel un **OFS** consent à un preneur, sous des conditions de plafonds de ressources, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la **location** ou de l'**accession** à la propriété des logements, sous conditions de **plafonds de loyers** et, le cas échéant, de **prix de cession**. »

Le bail réel solidaire (BRS)

Le bail

Le bail est d'une durée de 18 à 99 ans accordant des droits réels en vue de la location ou de l'accès provisoire à la propriété de logements destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés, à titre de résidence principale ou à usage mixte professionnel et de résidence principale.

Lorsqu'il s'agit d'une opération d'accès confié à un opérateur, celui-ci s'engage soit à **céder** les droits réels à un acquéreur final soit à lui faire souscrire des parts ou actions lui permettant la **jouissance** du bien.

Le BRS ne peut prévoir aucune faculté de résiliation unilatérale de la part du bailleur (sauf cas particuliers) ni faire l'objet d'une tacite reconduction.

A l'expiration du bail, les droits réels immobiliers du preneur deviennent la propriété de l'organisme de foncier solidaire après indemnisation de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.

La cible sociale

En **accession**, les plafonds de revenus et de prix à respecter sont (*sous réserve de publication du décret as-hoc*) ceux du PSLA. L'OFS peut librement décider d'appliquer des plafonds inférieurs en fonction de ses objectifs et de chaque opération. C'est l'OFS qui est chargé de vérifier le respect de ces plafonds par l'agrément préalable de tout candidat à l'acquisition ou à la jouissance d'un logement soumis à un BRS.

En **locatif**, le bailleur est tenu de respecter les plafonds de loyer et de revenus du PLUS.

Le bail réel solidaire (BRS)

Les relations bailleur/preneur

Le BRS organise les droits et obligations du preneur.

Il détermine les activités accessoires qui pourront être exercées dans le bien objet du bail et subordonne à l'accord de l'OFS tout changement d'activité ou d'affectation.

La redevance

Le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'OFS et le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements, et des conditions d'occupation des logements objet du BRS. Il ne peut ni se libérer de la redevance, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail réel solidaire en délaissant l'immeuble.

A défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance, le bail est résilié.

Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant à l'immeuble donné à bail qu'aux constructions réalisées.

L'encadrement des mutations

En cas de mutation, le prix de vente ou la valeur maximale des droits réels immobiliers, parts et actions permettant la jouissance du bien sont limités à leur **valeur initiale actualisée** selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat (art. L255-5 CU).

L'OFS dispose d'un **droit de préemption** à son profit à l'occasion de **toute** cession ou donation, qu'il peut exercer dans les 2 mois qui suivent la transmission de l'offre préalable de cession ou de donation du BRS. Il peut alors racheter les droits réels afférents au bien objet du BRS ou les faire acquérir par un bénéficiaire éligible.

Dans ce cas, le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers dans le respect des modalités de calcul du prix de vente stipulées dans le bail.

L'encadrement des mutations

La procédure de **cession** prévue par le projet d'ordonnance est la suivante :

1. Pour tout projet de cession ou donation des droits réels afférents au bien objet du BRS, l'acquéreur ou donataire reçoit de la part du cédant ou donateur une offre préalable de cession ou de donation mentionnant les spécificités liées au BRS.
2. Le cédant ou donateur est tenu de maintenir son offre préalable pour une durée de 30 jours minimum à compter de sa réception par l'acquéreur ou donataire potentiel.
3. Cette offre ne peut être acceptée par l'acquéreur ou donataire potentiel avant un délai de 10 jours à compter de sa réception.
4. Le cédant ou donateur informe l'OFS de son intention de céder les droits réels immobiliers dans les 30 jours qui suivent la réception de l'acceptation de l'offre préalable de cession ou donation des droits réels et sollicite l'agrément de l'acquéreur ou donataire en lui transmettant toutes les informations utiles (revenus...)
5. L'OFS délivre son agrément dans un délai de 2 mois. Cet agrément porte sur la vérification des conditions d'éligibilité du bénéficiaire pressenti, sur la conformité de l'offre préalable de cession ou de donation avec le bail en vigueur, notamment du respect des stipulations concernant les modalités de calcul du prix de vente ou de l'évaluation des droits réels appartenant au vendeur ou au donateur, et, le cas échéant, sur le plan de financement d'acquisition.

L'encadrement des mutations

6. Si cet agrément est délivré, **la durée du bail est de plein droit prorogée** afin de permettre à tout nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial.

7. En cas de refus d'agrément, le cédant peut demander à l'OFS de lui proposer un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité prévues par les textes. Dans le cas où l'OFS n'est pas en mesure de proposer un acquéreur dans les 6 mois suivant la demande du cédant, il se porte acquéreur des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire. En cas de refus d'agrément lors d'une donation des droits réels immobiliers, le bail réel solidaire peut être résilié conventionnellement, et le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.

Le cas du décès

Le BRS est alors transmis à l'héritier attributaire.

Si celui-ci répond aux conditions d'éligibilité, le bail est prorogé de plein droit pour une durée identique à celle prévue dans le bail initial.

S'il ne satisfait pas aux conditions d'éligibilité, il dispose d'un délai de 12 mois à compter du décès (pouvant être prorogé de 6 mois par l'OFS en cas de délai de régularisation par le notaire) pour céder les droits réels à un acquéreur éligible et agréé par l'OFS. A défaut, le BRS est résilié et la succession est indemnisée par l'OFS dans les conditions prévues par le bail.

Cette condition d'éligibilité n'est pas opposable au conjoint survivant, quel que soit le régime matrimonial, ou au partenaire de pacte civil de solidarité.

Zoom sur... les 4 formules de revente les plus employées par les CLT aux Etats-Unis

La formule dite par « évaluation »

Le preneur repart avec son investissement initial (au prorata du remboursement du son emprunt) + une fraction de l'appréciation de son bien sur le marché (observée par comparaison des évaluations réalisées à l'acquisition –Ev.T1- et au moment de la vente – EV.T2).

$$\text{Plus-value conventionnelle} = \text{Prix conventionnel en T1} * (\text{Ev.T2} - \text{Ev.T1}) * 25\% \\ \text{EV.T1}$$

La formule dite « par composants »

Le prix de vente inclut l'investissement initial du propriétaire (au prorata du remboursement de son emprunt) + la valeur des investissements du propriétaire pondérés par leur amortissement.

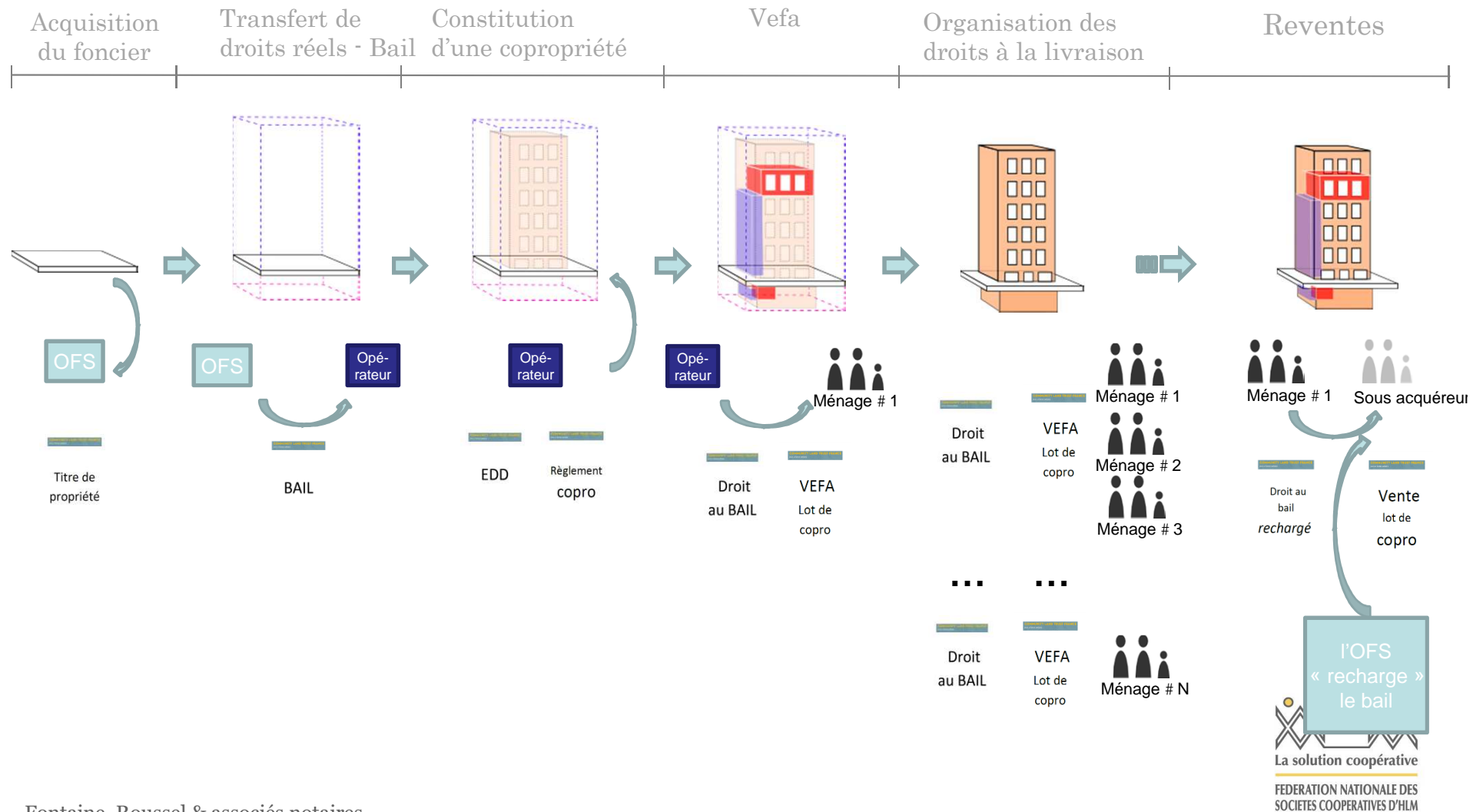
La formule dite à « taux fixe »

Le prix évolue en fonction d'un % annuel fixe.

La formule dite par « indexation »

Le prix du bien évolue en fonction des variations d'un indice prédéterminé.
Ex : l'indice des prix et pouvoir d'achat.

Le mécanisme du BRS



Les points qui restent à clarifier

Du point de vue de l'OFS :

- la capacité à mixer des logements en BRS et des logements hors BRS
- l'étendue des activités "hors BRS"
- les modalités de financement de l'activité : des contacts ont été pris avec la CDC pour rendre les OFS éligibles au prêt Gaïa Foncier LT.

Du point de vue des acquéreurs :

- l'accès aux mécanismes de financement de l'accession à la propriété (PTZ, PAS, TVA à taux réduit...) et la neutralité de la fiscalité (DMTO, TFPB...) : le Gouvernement doit répondre à ces demandes lors de l'examen du projet de loi de finances rectificative pour 2016 par le Parlement fin novembre 2016
- l'existence et l'animation d'un marché secondaire

Quel rôle pour les organismes d'Hlm ?

L'imbrication OFS/BRS constitue une opportunité pour les coopératives d'Hlm :

- l'objet des OFS contribue à la réalisation de l'objet social des Coop HLM
- le mécanisme du BRS peut faciliter le maintien d'une offre en accession sociale sécurisée

La capacité des Coop Hlm à accompagner la création et le développement des OFS doit néanmoins être clarifiée :

- quelle place dans la gouvernance ?
- quelle capacité à assurer toute ou partie des missions des OFS (ex. gestion des mutations)
- faut-il développer un produit spécifique ou adapter les produits existants (PSLA...)
- quelle sécurisation ?

Des premiers territoires d'expérimentation

Une solution juridique pour soustraire un patrimoine foncier de la logique spéculative et en garantir l'affectation au profit de l'intérêt général dans la longue durée.

Des collectivités déjà mobilisées :

- Ville de Lille : programmée pour le 1er semestre 2017 au travers de la « Fondation de la ville de Lille », avec un objectif de production de 100 logements par an et 2 fonciers déjà identifiés pour démarrer dès 2016
- Rennes Métropole : envisagée pour le 1^{er} semestre 2017
- Grand Lyon : réflexion avancée sur l'intervention en centre ancien

Des marques d'intérêt : Toulouse, Nantes, Bayonne, Haute-Savoie...