

Organisme de foncier solidaire (OFS) et bail réel solidaire (BRS)

Les organismes de foncier solidaire (OFS) ont été introduits par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et codifiés à l'article [L.329-1 du code de l'urbanisme](#). Il s'agit d'organismes sans but lucratif ayant pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de constituer un parc pérenne d'accès à la propriété ou à la location de ménages modestes.

Le [décret du 12 septembre 2016](#) vient spécifier les modalités d'agrément par le préfet de région de ces organismes.

Pour mettre en œuvre ses objectifs, l'organisme de foncier solidaire peut s'appuyer sur un nouveau type de bail, le bail réel solidaire (BRS), qu'il est seul à pouvoir mobiliser.

Introduit par l'[ordonnance du 20 juillet 2016](#), le bail réel solidaire permet une dissociation sur la très longue durée entre le foncier et le bâti. Il s'adresse uniquement aux ménages modestes, sous plafond de ressources, qui louent du foncier à un OFS, contre une redevance maîtrisée, pour y faire construire, réhabiliter ou occuper un logement. Il s'agit donc d'un nouvel outil.

L'innovation juridique du bail réel solidaire tient au renouvellement de la durée du bail à chaque cession des droits réels, attachés au bâti, sous réserve que le nouvel acquéreur remplisse les conditions de ressources. Ce renouvellement du bail permet de contrer l'effet de baisse de la valeur du bâti à mesure que l'on approche de la fin du bail, comme dans un bail classique dont la durée ne peut être prorogée. Avec le BRS, le propriétaire du bâti voit la valeur de ses droits maintenue dans le temps. Cela offre donc aux ménages modestes le moyen de se constituer un patrimoine immobilier.

En contrepartie de l'effort consenti par l'OFS sur la redevance du foncier, la valeur de revente du bâti est plafonnée, condition pour permettre à un nouveau ménage modeste de se porter acquéreur.

Le BRS et l'OFS sont donc de nouveaux outils à disposition des collectivités pour garantir la pérennité sur longue période d'un parc d'accès sociale à la propriété. La maîtrise durable de l'affectation du foncier permet en outre à l'OFS d'être un acteur de la mixité sociale.

Ce nouvel outil participe ainsi au développement d'une offre de logements accessibles aux ménages les plus modestes, au cœur des agglomérations, et hors du fonctionnement spéculatif des marchés immobiliers.