

## Les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire 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 2017<sup>1</sup>, ont introduit un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété : les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS). Inspiré du modèle des *Community Land Trust* anglo-saxons, il vise 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, 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 propriétaires de ces logements ne détiennent que des murs. Ils sont locataires du terrain et bénéficient du droit d'usage par le biais d'un bail emphytéotique rechargeable. Les OFS consentent ainsi au preneur des droits réels en vue de développer une offre de logements en habitation principale, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession définis dans les statuts.

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 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. 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 modestes éligibles, par ce biais, 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.

Le projet de loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) va préciser et compléter ce dispositif avec :

- l'élargissement du champ des structures pouvant être agréées OFS (entreprises sociales pour l'habitat (ESH), coopératives HLM, sociétés d'économies mixtes (SEM)), qui peuvent être des organismes à lucrativité limitée ;

<sup>1</sup> 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

- l'intégration des logements sous BRS dans le décompte de la loi SRU à compter du 1<sup>er</sup> 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).

A ce jour, huit OFS ont été agréés et deux le seront prochainement, tandis qu'une vingtaine sont projetés à l'échelle nationale. Le premier BRS « opérateur » a, quant à lui, été signé fin décembre 2017 à Lille et trois opérations sont en voies de commercialisation : Lille, Espelette et le Kremlin-Bicêtre.

Le ministre auprès de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et 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 ainsi en cette offre de logement durablement abordable, à travers une dissociation du foncier et du bâti, un modèle innovant d'accès social à la propriété qui vise à constituer une nouvelle étape dans le parcours résidentiel des ménages.

