

Organismes de foncier solidaire et bail réel solidaire

Un nouveau dispositif au service de l'accession
sociale à la propriété



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

UNE POLITIQUE D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ PÉRENNE

permet de répondre à la problématique des zones tendues connaissant une flambée des prix du foncier, comme à celle des zones détendues à revaloriser. Pour améliorer l'efficacité des politiques d'accès sociale dans ces différents quartiers, un nouveau dispositif entre en vigueur, reposant sur un principe simple : la propriété du foncier et celle du bâti sont dissociées et les prix de vente des logements sont encadrés sur la très longue durée.

Plusieurs collectivités, comme la ville de Lille ou encore Rennes Métropole, se sont déjà engagées dans le dispositif.



OBJECTIF : DÉMULTIPLIER L'EFFET DES AIDES PUBLIQUES À L'ACCESSION SOCIALE

Actuellement, aucun dispositif ne permet de garantir durablement le caractère abordable d'un logement : des ménages ayant bénéficié sous conditions de ressources d'aides publiques à l'accès sociale peuvent revendre leur bien au prix du marché quelques années plus tard, obligeant les collectivités à réengager des moyens publics pour renouveler leur politique d'accès en faveur des ménages modestes.

Pour remédier à cette situation et permettre la production de logements durablement abordables, la dissociation de la propriété du foncier de celle du bâti apporte une solution :



♦ elle permet de réduire voire de neutraliser le coût du foncier dans le coût total d'achat d'un bien immobilier, en particulier dans les zones tendues où le prix du foncier est élevé. L'économie sur le prix d'achat du bien peut atteindre 30% à 40% par rapport aux prix du marché, autorisant des ménages à revenus modestes à devenir propriétaires ;

♦ elle permet, à travers les conditions du bail qui lie le propriétaire du foncier au propriétaire du logement, d'assurer le caractère anti-spéculatif et solidaire du dispositif. Plusieurs ménages successifs, soumis aux mêmes conditions de ressources, bénéficient du même effort public consenti initialement pour l'acquisition du foncier.

UN DISPOSITIF À DEUX PILIERS

Deux piliers indissociables forment ce dispositif en faveur de l'accession sociale.

① UN ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

- ◆ Propriétaire du foncier à long terme, qu'il s'agisse de terrains déjà possédés ou à acquérir.
- ◆ En cas d'acquisition de terrains, possibilité de recourir aux dispositifs de mobilisation du foncier à prix minorés : acquisition auprès des établissements publics fonciers ou recours à des emprunts à très long terme (40 à 60 ans) pour financer l'acquisition grâce aux redevances foncières de faible montant qu'il perçoit.
- ◆ Organisme existant ou à créer, à but non lucratif, sous différents statuts possibles : association, fondation... (à déterminer pour chaque situation en fonction du projet et des acteurs en présence).
- ◆ Agréé par le préfet de région.
- ◆ Consent des droits réels à des tiers en vue de l'accession ou de la location, et perçoit en contrepartie des redevances.
- ◆ Contrôle l'éligibilité du preneur (conditions de ressources et capacité à financer le projet) en cas de cession ou de transmission du bien et encadre le prix de revente du bien pendant toute la durée du bail.

② UN BAIL RÉEL SOLIDAIRE

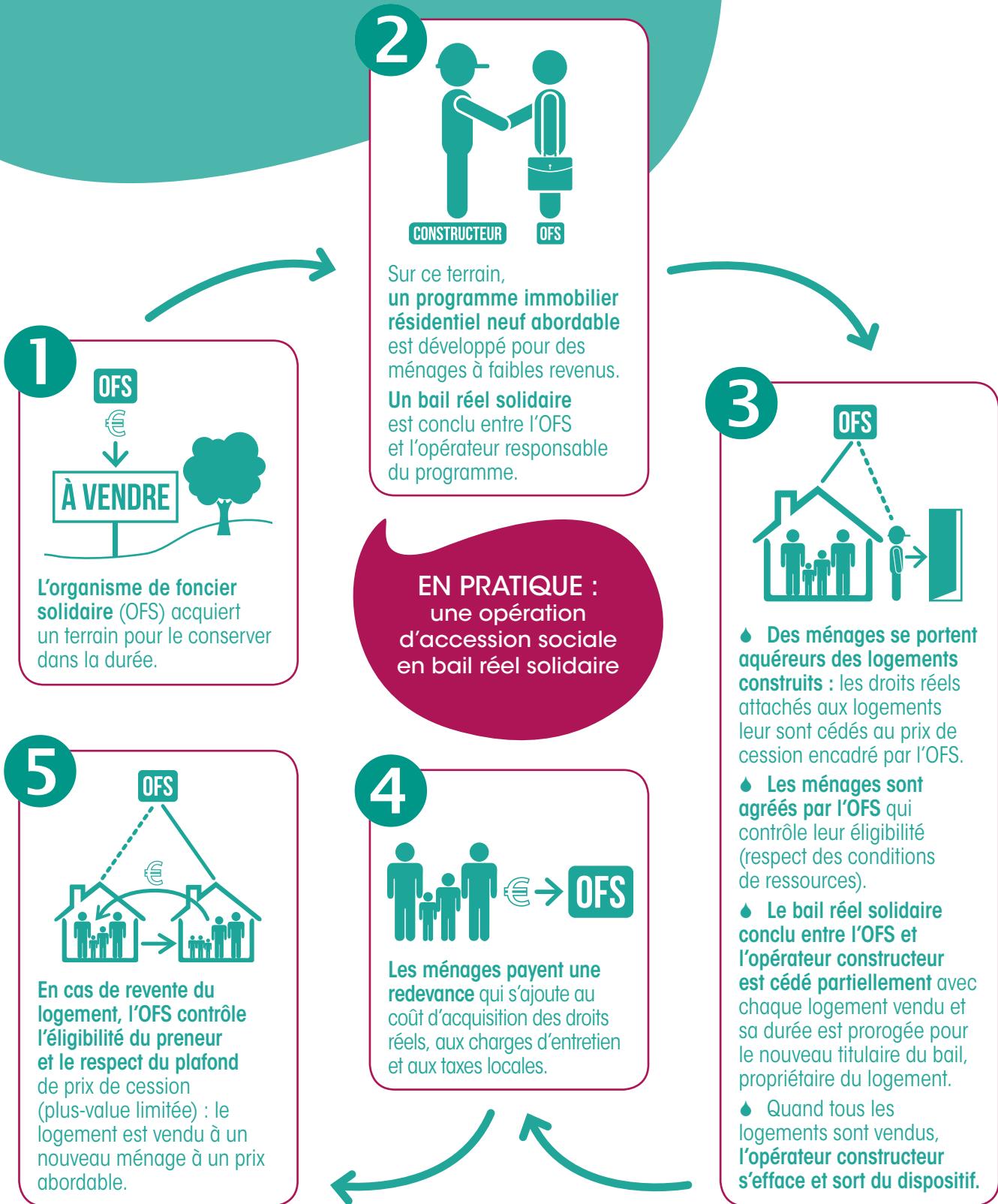
- ◆ Conclu entre l'organisme foncier solidaire et un tiers.
- ◆ Confère à son titulaire des droits réels sur le bâti et des obligations : obligation de construire ou de réhabiliter, paiement d'une redevance, respect d'un prix de cession plafonné en cas de revente et de plafonds de loyer (correspondant aux plafonds PLUS) en cas de mise en location du bien.
- ◆ Peut également concerner un bâti existant, avec ou sans besoin de travaux.
- ◆ D'une durée comprise entre 18 et 99 ans, et prorogé de la durée initiale à chaque mutation (cession, donation, succession).
- ◆ Bail divisible.
- ◆ Permet la copropriété.
- ◆ L'organisme de foncier solidaire dispose d'un droit de préemption sur le bâti, lui permettant de mettre fin au bail après rachat des droits réels.



LES TITULAIRES DU BAIL RÉEL SOLIDAIRE : DE NOMBREUSES OPTIONS

Le bail réel solidaire (BRS) peut être consenti à :

- ◆ un opérateur qui construit ou réhabilite et qui s'engage à céder les droits réels à des ménages éligibles ;
- ◆ un bailleur HLM, une coopérative HLM, un investisseur locatif qui louent dans le respect d'un plafond de ressources et de loyers ;
- ◆ un particulier, sous conditions de ressources, qui occupe le logement ;
- ◆ une société civile coopérative de construction ou une société d'habitat participatif qui s'engagent à attribuer un droit de jouissance à des ménages sous conditions de ressources.



DES AIDES FISCALES ET FINANCIÈRES*

- Exonération de taxe sur la publicité foncière pour les actes impliquant l'OFS
- Taux réduit de TVA à 5,5 % pour les travaux de construction ou de réhabilitation sur les terrains des OFS
- Abattement de 30 % de la taxe foncière, selon la volonté des collectivités
- Accès au prêt à taux zéro pour les acquéreurs

* Issues de la loi de finances rectificative 2016

UNE ÉCONOMIE MAJEURE SUR LE PRIX D'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER :

exemple de calcul théorique pour un ménage en zone A,
où le prix moyen de vente sur le marché libre est de 5330€ / m²

		T2 D'UNE SHAB* MOYENNE DE 45 M ²	T3 D'UNE SHAB* MOYENNE DE 65 M ²	T4 D'UNE SHAB* MOYENNE DE 80 M ²
VENTE SUR LE MARCHÉ LIBRE	Prix de vente	239 850 €	346 450 €	426 400 €
	Montant des mensualités pour un crédit sur 20 ans	999 €	1 444 €	1 777 €
VENTE SOUS BAIL RÉEL SOLIDAIRE	Prix de vente des droits réels, avec portage foncier et TVA à 5,5 %	109 197 €	148 197 €	185 167 €
	Montant des mensualités pour un crédit sur 20 ans (1)	455 €	617 €	772 €
	Redevance foncière (4 €/m ² /mois) (2)	180 €	260 €	320 €
	Total des mensualités (1+2)	635 €	877 €	1 092 €

*Surface habitable



DES COLLECTIVITÉS ENGAGÉES

LILLE

La ville de Lille mène depuis 2008 une politique d'accès à la propriété aidée à la propriété qui concerne plus de 2000 logements. En dépit de clauses antispéculatives, ces logements n'ont pas une vocation sociale pérenne et retournent sur le marché libre à la première revente. Les dispositifs existants de démembrement de la propriété (bail à construction, usufruit locatif social, bail réel immobilier de longue durée) se sont révélés inadaptés pour l'accès à la propriété abordable en raison de leur limitation dans le temps et de la sortie de bail.

La ville a choisi de tester le dispositif OFS-BRS sur deux opérations immobilières en cœur de ville, sur du foncier municipal. Son ambition : permettre une accession durablement abordable dans des quartiers fortement valorisés et actuellement inaccessibles aux familles modestes et créer ainsi de la mixité sociale.

L'OFS lillois prendra dans un premier temps la forme d'une association réunissant la ville de Lille, la Fondation de Lille, la Fédération des promoteurs immobiliers, la Métropole européenne de Lille, ainsi que d'autres partenaires des secteurs du logement et de l'aménagement.

LE PROJET COSMOPOLE

- ◆ Programme mixte sur 20 000 m², 210 logements dont 73 à vocation sociale en locatif et accession en BRS.
- ◆ Rachat du foncier à la ville par le promoteur puis revente du foncier dédié à l'accès à l'OFS qui lui établit un BRS « promoteur » ; vente en l'état futur d'achèvement et construction des logements.

Calendrier

- ◆ Démarrage des travaux : fin du 1^{er} semestre 2017
- ◆ Livraison prévisionnelle : fin 2018 - mi 2019

LE PROJET EX-BOURSE DU TRAVAIL

- ◆ 91 logements, dont 50 % de locatif social (PLUS-PLAI) et 20 % d'accès à l'OFS.
- ◆ Rachat du foncier à la ville par le groupement de promoteurs puis revente du foncier dédié à l'accès à l'OFS qui lui établit un BRS « promoteur » ; vente en l'état futur d'achèvement et construction des logements.

Calendrier

- ◆ Délivrance du permis de construire : 2^e semestre 2017
- ◆ Démarrage des travaux : 2^e semestre 2018
- ◆ Livraison : 2^e semestre 2020

- ◆ Pour ces deux opérations, Lille vise une acquisition à 65 % environ des prix du marché (2 100 €/m² contre 3 800 aujourd'hui pour un T3 de 85 m²), avec une redevance foncière de 1 €/m²/mois.



RENNES MÉTROPOLE

Engagée dans une politique ambitieuse de production de logements en accession sociale depuis plus de 20 ans (500 logements par an), la collectivité a choisi de se lancer dans des opérations en BRS pour assurer, dans la longue durée, l'efficience de sa politique d'aide à l'accession pour les ménages aux revenus modestes et intermédiaires. Le statut associatif ou la constitution d'un groupeement d'intérêt général sont privilégiés pour le futur OFS porté par Rennes Métropole, qui associera les acteurs locaux producteurs de l'accession sociale.

Le BRS pourrait par ailleurs être utilisé pour la transformation d'un ensemble immobilier HLM existant, dans le quartier Anru de Maurepas, où seraient proposés à l'accession des appartements à environ 1 650 €/m² hors redevance foncière. L'organisme HLM assurerait une égale gestion des parties communes de l'ensemble immobilier quel que soit le statut de ses habitants, propriétaires en BRS et locataires HLM, éloignant ainsi le risque d'évoluer vers une situation de copropriété dégradée.

Rennes Métropole explore également la possibilité d'utiliser le BRS dans du parc privé ancien à réhabiliter dans le secteur du centre de Rennes.

BIARRITZ

Dans cette ville où le prix des appartements avoisine les 6000 euros du mètre carré, une opération de 36 logements est en projet, en partenariat entre la ville et le Comité ouvrier du logement, société coopérative de production d'HLM locale qui crée un OFS.



LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

LES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE

Loi Alur, art. 164 (art. L. 329-1 du code de l'urbanisme)

- ◆ Création et définition des organismes de foncier solidaire, organismes non lucratifs agréés par l'État
- ◆ Introduction du principe de dissociation du foncier et du bâti à travers un bail de longue durée

Décret du 12 septembre 2016 modifié par le décret du 10 mai 2017 (art. R 329-1 à R 329-17 du code de l'urbanisme)

- ◆ Précision de la définition d'un OFS
- ◆ Modalités d'agrément par le préfet de région, suspension ou de retrait de l'agrément
- ◆ Modalités de contrôle

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Ordonnance du 20 juillet 2016 (art. L. 255-1 à L. 255-19 du code de la construction et de l'habitation)

- ◆ Définition et cas d'utilisation
- ◆ Principe de plafonnement des ressources, du loyer ou du prix de cession des droits réels
- ◆ Principe de la prorogation de la durée du bail en cas de cession des droits réels
- ◆ Principe d'une redevance foncière
- ◆ Dispositions sur la transmission des droits réels

Décret du 10 mai 2017 relatif au bail réel solidaire (art. R. 255-1 à R. 255-9 du code de la construction et de l'habitation)

- ◆ Définition des plafonds de ressources, de loyer, de prix de cession des droits réels



POUR EN SAVOIR PLUS :
www.cohesion-territoires.gouv.fr



Ministère de la Cohésion des territoires
Direction générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature
92055 La Défense Cedex