

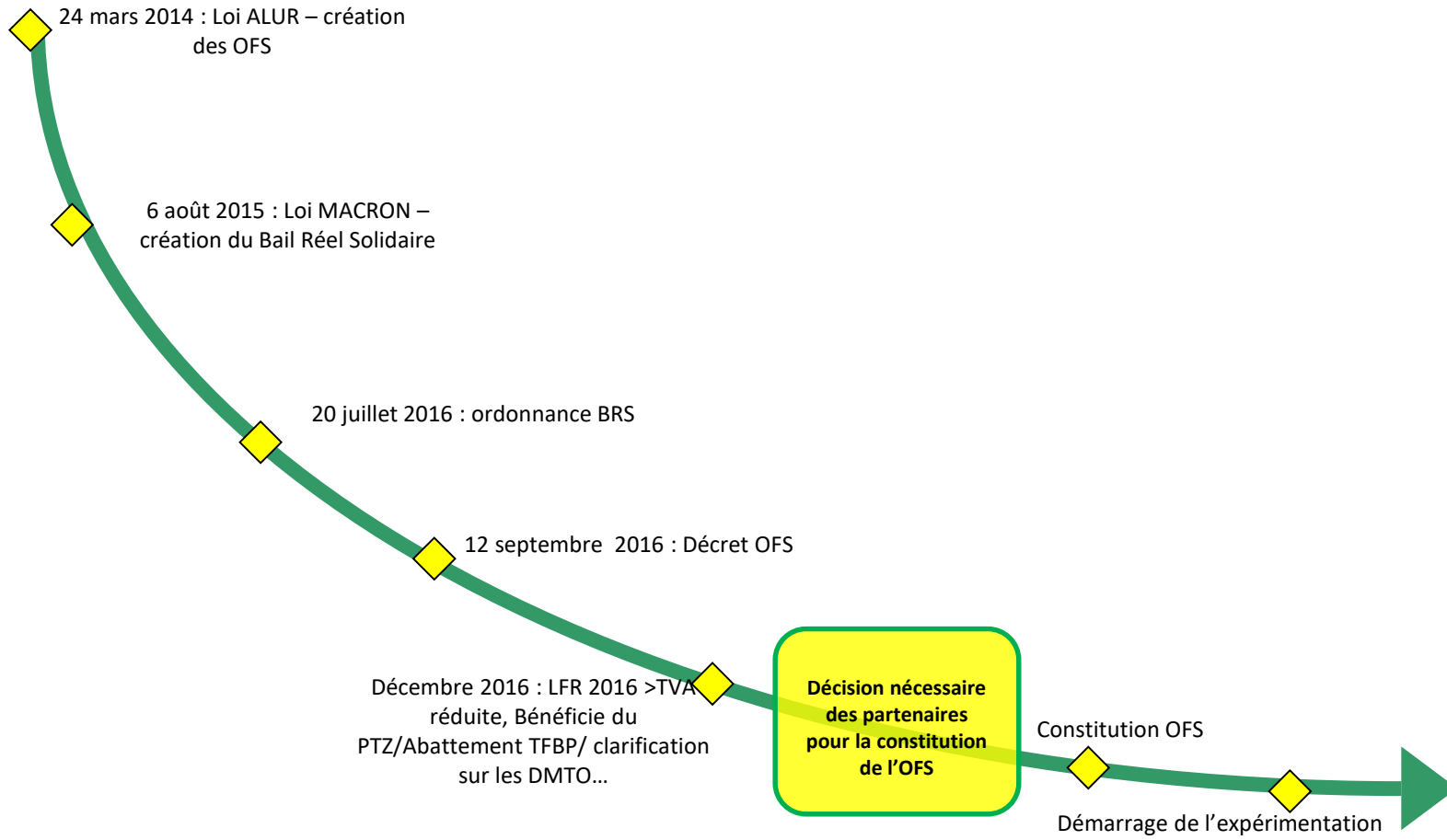


Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

Un nouveau modèle d'accession abordable
Une alternative au PSLA

Frédéric ROUSSEL
SAS FRCF – notaire honoraire

Avancement de la démarche



Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

- La recherche de politiques d'aide à l'accèsion à la propriété plus efficientes
- Les politiques publiques en faveur de l'accèsion :
- Solvabiliser le ménage, par divers leviers
- 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 réengager des moyens publics pour maintenir une offre abordable

Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

L'introduction d'un nouveau modèle dans les lois ALUR et Macron

- 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 (charges foncières, terrains bâtis ou non, volumes...)
 - ...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 ».

Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

- 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 finalité :
- *« 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 – loi ELAN).

Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

- Le BRS :
 - Un nouveau bail de longue durée introduit par la loi Macron (article 94)
 - 3 innovations majeures :
 - la dissociation potentiellement perpétuelle bâti/foncier à travers un «rechargement» du bail à chaque mutation ;
 - une formule de prix permettant de maintenir le caractère abordable des logements sans investissements publics supplémentaires ;
 - son caractère « divisible » (copropriétés).

Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

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

- Loi ALUR (article 164) : création des organismes de foncier solidaire
- Loi Croissance du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (article 94) : introduction du bail réel solidaire
- Ordonnance du bail réel solidaire 20 juillet 2016 - articles L. 255-1 à L. 255-19 du CCH
- Décret organismes de foncier solidaire du 12 septembre 2016 relatif aux organismes de foncier solidaire, modifié par le décret du 10 mai 2017
- Lois de finances : fiscalité TVA, TFPB, accès aux prêts aidés...
- Décret sur le bail réel solidaire du 10 mai 2017
- Loi ELAN...

Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

- 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 foncier, 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/volumes dans une logique anti-spéculative, et une gestion « 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.

Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

...Expérience qui vient prolonger des dispositifs nationaux et étrangers

- Une réflexion déjà ancienne **en France** sur la dissociation de propriété pour favoriser l'accès à la propriété :
 - Des pratiques anciennes : baux emphytéotiques, baux des Hospices Civils de Lyon, de Lille.
 - viagers...
 - L'expérience du Pass-Foncier : un succès notable, mais des difficultés en collectif
 - *Le modèle BRILO, sous impulsion de la Ville de Paris : néant...*
 - Le PSLA

Des innovations venues de l'étranger:

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

Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

Fonctionnement des opérations en BRS

- L'OFS fait l'acquisition d'un terrain ou charge foncière pour le (la) conserver dans la durée.
- L'OFS consent:
 - à l'opérateur immobilier (en collectif ou opération groupée) un BRS-Initial « réductible » au fil des ventes (VEFA, VIR) aux premiers ménages éligibles et agréés, jusqu'à extinction, au fil des premiers BRS-Utilisateurs, signés concomitamment aux ventes.
 - À l'utilisateur en diffus
- L'opérateur paye une redevance (forfaitaire, périodique, selon les modèles économiques des OFS), puis les ménages payent un loyer foncier, qui vient s'ajouter au remboursement de l'emprunt, aux charges de copropriété, d'entretien, et taxes locales.
- Les ménages revendent leur propriété avec une plus-value limitée (Indice INSEE IRL).
- Le logement est disponible pour de nouveaux ménages éligibles, à un prix « abordable ».

Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

- Sur le foncier de l'OFS, des programmes immobiliers résidentiels abordables sont développés pour les ménages à faibles revenus
- 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 potentiellement 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.
- Les ménages achètent - *concomitamment à la régularisation du bail réel solidaire* - la propriété de leur logement et l'OFS demeure propriétaire du foncier (charge foncière).

Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

Des situations-types :

- 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

Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

- Un principe : maintenir l'« abordabilité » initiale du logement
- 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 Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

Les missions de l'OFS

- Acquisition foncière Maitrise d'ouvrage Commercialisation
- Gestion des baux
- Accompagnement des ménages
- Négociation de ses conditions d'acquisition du foncier (dont décote 50% foncier public) et de financement
- 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

Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

L'opérateur immobilier et les partenaires de l'opération:

- L'opérateur immobilier acquiert des droits réels pour construire (BRS-Initial), et assure la maîtrise d'ouvrage
- Une commission d'attribution le cas échéant, extérieure à l'OFS (attention au principe de la nécessaire non-lucrativité de l'organisme...)
- Délégations possibles de prestations aux partenaires locaux
- Recours possible aux compétences et savoirs faire locaux

Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

La gouvernance de l'OFS

- Les contraintes et contours de l'OFS en déterminent le statut juridique
- -Un organisme à but non lucratif qui doit garantir la perpétuité de la détention foncière (engagement à la gestion des BRS en ce sens)
- -Un agrément régional délivré par le Préfet

Retour d'expérience - un intérêt manifesté plus particulièrement pour 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 Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

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

Les apports du modèle OFS-BRS :

- 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 (apports loi ELAN)

Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

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 et une garantie de valeur
- 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 autorisée, obligation de respecter des plafonds (PLUS)
- Un processus d'agrément des acheteurs lors de chaque vente, donation ou héritage

Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

En synthèse...

- Les apports du modèle OFS-BRS dans le panorama de l'accès à la propriété « abordable » en France :
 - Un outil juridique permettant de maintenir l'« abordable » initial 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, désormais jusqu'à 80 ans) + Plan d'investissements volontaire d'Action Logement (800 millions d'aide aux OFS)
 - Un instrument permettant de maîtriser le fonctionnement immobilier et social des patrimoines immobiliers (agrément des ventes, perception d'une redevance)

Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

Si le BRS a été imaginé à sa création comme une réponse au renchérissement du coût du foncier et à la pérennisation des aides publiques dans les secteurs de marché tendus, on peut aller plus loin...:

- Requalification des immeubles anciens des territoires moins tendus;
- Autoconstruction accompagnée;
- Vente HLM;

loi ELAN :

- clarification de la situation du premier preneur à bail
- capacité des OFS à pouvoir acquérir avec une décote de 50% des terrains publics.

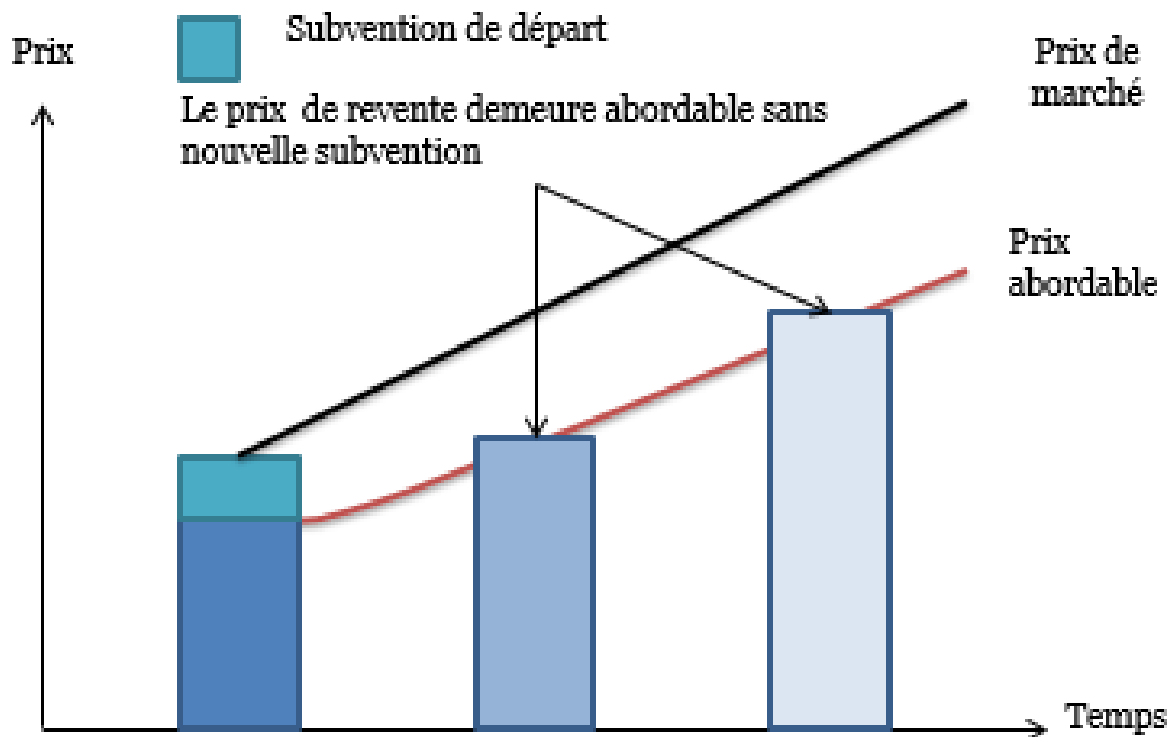
Les Organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

LOI ELAN - QUOTAS SRU (art. 46) – PSLA - BRS

- Elargissement de la notion de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi "SRU" aux logements occupés par les titulaires d'un PSLA.
- Sont pris en compte les logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession signés postérieurement à la promulgation de la loi "ELAN" pour une période de 5 ans suivant la levée d'option.
- **Sont également pris en compte au titre de l'article 55 de la loi "SRU" les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire à compter du 1er janvier 2019, mais cette fois-ci sans limitation dans le temps.**

Une finalité : créer une accession durablement abordable, optimisant l'investissement public initial

Pour les collectivités, la séparation perpétuelle du bâti et du foncier permet la maîtrise de l'évolution du prix de revente et donc le maintien de l'accessibilité des logements concernés au fil des mutations. Cette maîtrise assure une optimisation de l'investissement public en évitant le recours à des subventions à chaque mutation pour le maintien de l'accessibilité des logements



L'immobilisation des subventions

FRCP - FR 15-16.10.19

La pierre angulaire du dispositif : le Bail Réel Solidaire

A qui s'adresse le nouveau Bail Réel Solidaire?

A des ménages sous conditions de ressources – le décret confirme les plafonds PSLA.

Exemple à Lille pour les 2 premières opérations

Quelles sont ses principales caractéristiques?

Le bail fixe une durée comprise entre 18 et 99 ans.

Le prix de vente initial est plafonné

Le bénéficiaire s'acquitte d'une redevance mensuelle correspondant à la location du « foncier ».

Une formule de prix encadre les conditions à la revente.

Le bail est prorogé de la durée initiale à chaque mutation (donation, succession...)

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zone A
1	31 501
2	44 100
3	50 401
4	57 331
5 et plus	65 396

La pierre angulaire du dispositif : le Bail Réel Solidaire

- L'accès au PSLA est réservé aux ménages modestes dont le revenu fiscal de référence (RFR) ne dépasse pas les seuils suivants pour une demande en 2019 :
 - 31.999 euros en zone A (*ou 24.255 euros en zones B et C*) pour une personne seule dans le logement
 - 44.797 euros (*ou 32.344 euros*) pour deux personnes
 - 51.197 euros (*ou 37.413 euros*) pour trois personnes
 - 57.237 euros (*ou 41.457 euros*) pour quatre personnes
 - 66.429 euros (*ou 45.490 euros*) pour cinq personnes et plus occupant le logement.

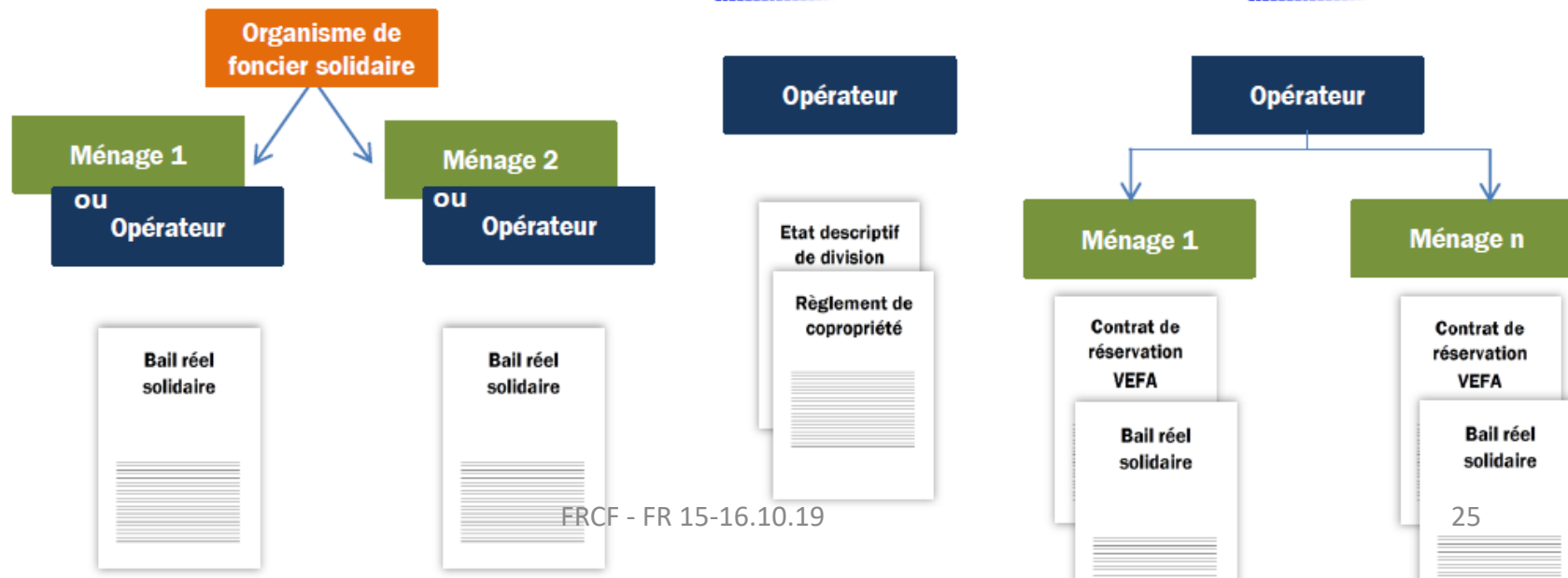
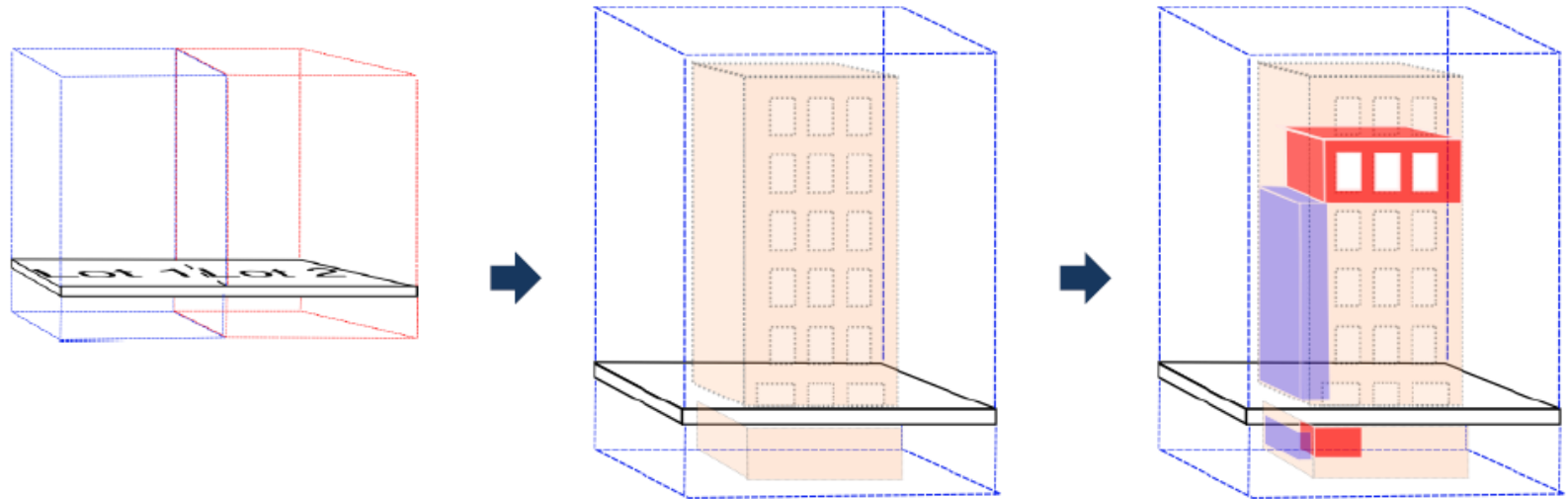
Séquencement d'aménagement

Mise à bail réel solidaire par l'OFS à l'opérateur (bail réductible) ou aux ménages

Division par l'opérateur:

- EDD-V si nécessaire
- copropriété : EDD-RC

Vente en l'état futur d'achèvement / « réduction » du contrat de BRS initial
Cession des droits réels détachables divisés
OFS: agrément acquéreur/nouveau BRS

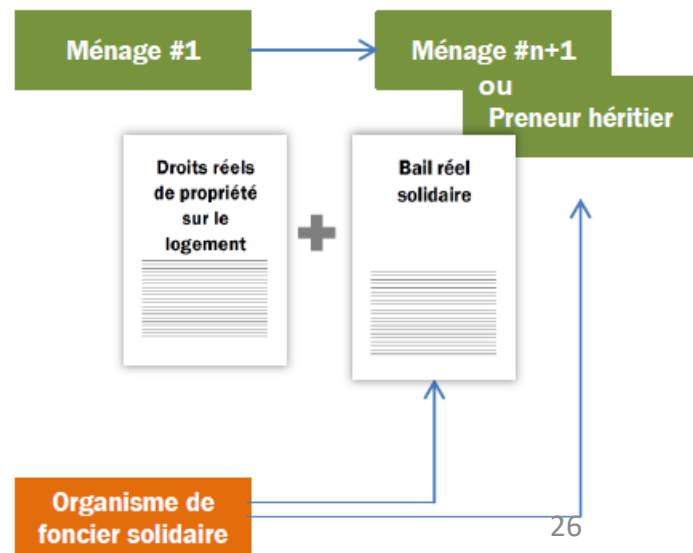
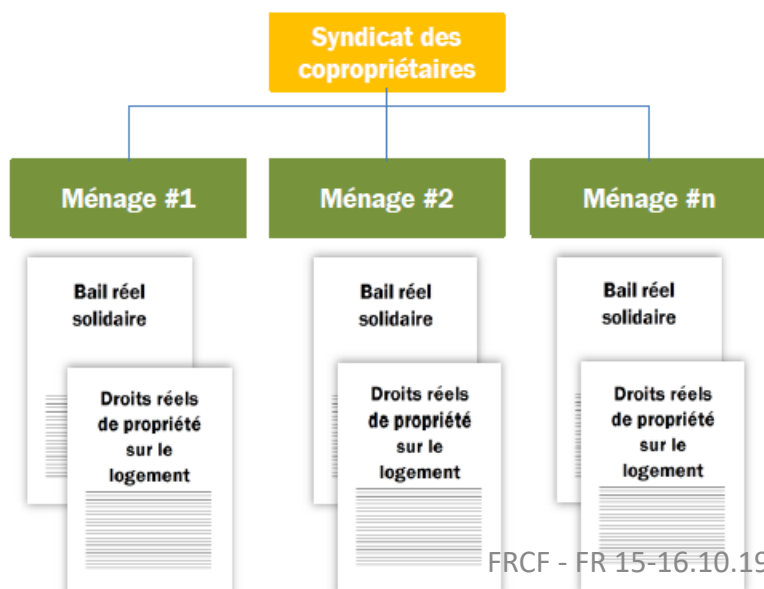
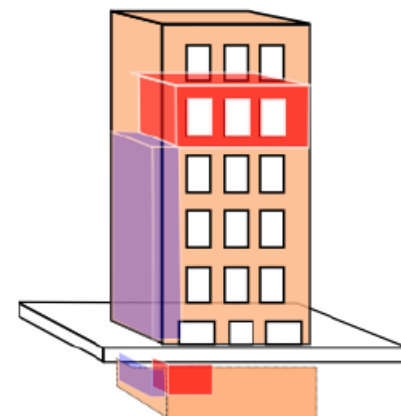
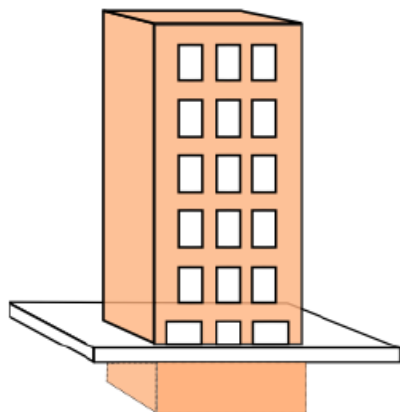


Séquence de mise en œuvre

Livraison

Cession par le ménage à un acquéreur éligible de ses droits sur le lot de copropriété (droit réel détachable) – demande d'agrément de l'acquéreur auprès de l'OFS

Transmission par décès ou donation du lot de copropriété (droit réel détachable) à un preneur héritier éligible – demande d'agrément du successeur auprès de l'OFS



Opération en « diffus » appartements ou maisons

De nombreux cas sont apparus de nécessité de travailler en BRS sur du foncier bâti, individuel ou collectif.

Questions:

- Peut-on faire une « acquisition » en BRS sur une maison existante, à rénover ou non?
- Sur un appartement dans un immeuble collectif soumis au statut de la copropriété, neuf, en état futur d'achèvement, de réhabilitation (VIR), ancien sans travaux?

La réponse est oui, sous réserve de l'accord du banquier du preneur. Car dans ce cas, il n'y aura pas de « vente » du bien par l'OFS propriétaire, mais BRS-utilisateur, directement au ménage utilisateur, qui en devient propriétaire (droit réel détachable).

Le prix de revient pour le ménage preneur sera la « redevance forfaitaire » à payer à la signature du BRS, correspondant à la valeur du bien (le cas échéant en TVA à taux réduit – neuf ou réhabilitation lourde) diminuée de la valeur de la charge foncière. Cette dernière étant louée avec redevance (faible) de long terme.

Jeux de rôles

L'OFS?

- Dispose de la propriété perpétuelle du foncier (charge foncière)
- Agrée chaque ménage (respect des conditions de ressources, des conditions de vente ou revente...)
- Conclut les BRS avec les opérateurs
- Perçoit la redevance.
- Peut racheter, préempter, « reconstituer » la propriété pleine
- Mobilise des compétences spécifiques notamment pour l'information et l'accompagnement des ménages...

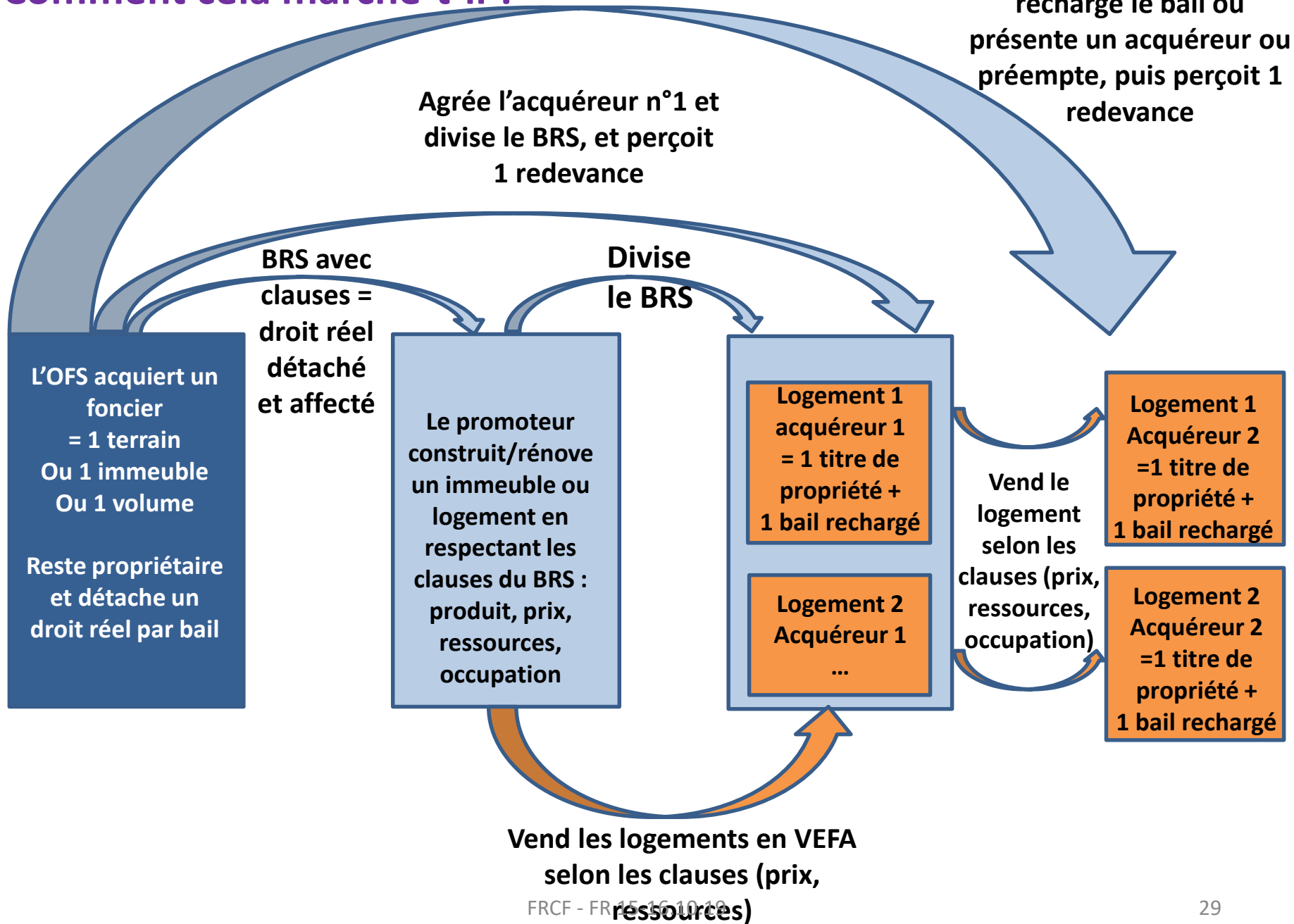
Les opérateurs?

- Commercialisent et construisent les opérations selon les termes du BRS
- S'acquittent de la redevance jusqu'à la vente des logements aux particuliers.

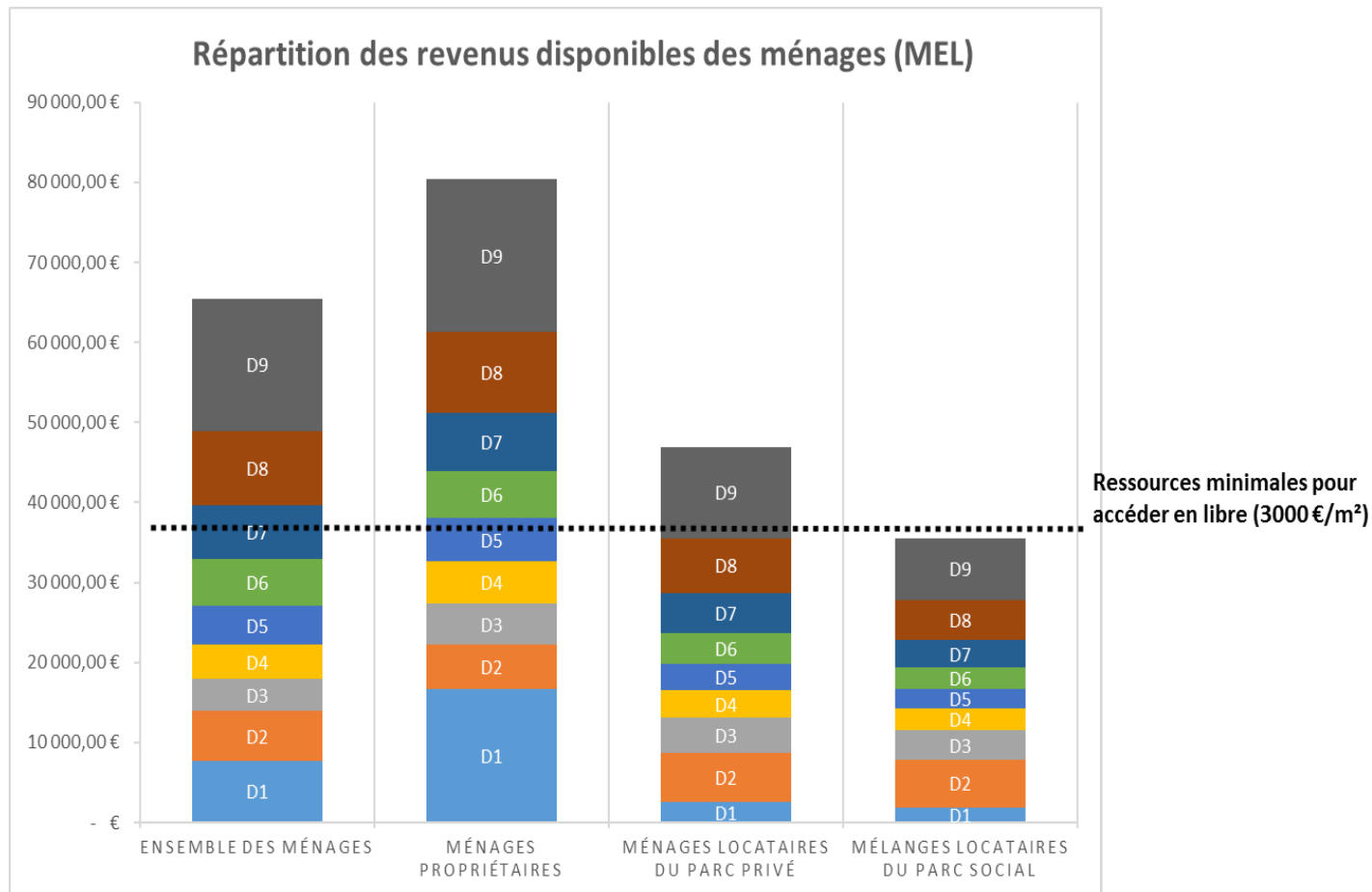
Les accédants?

- Recherchent les financements nécessaires à leur acquisition
- Respectent les termes du BRS
- S'acquittent du paiement de la redevance

Comment cela marche-t-il ?

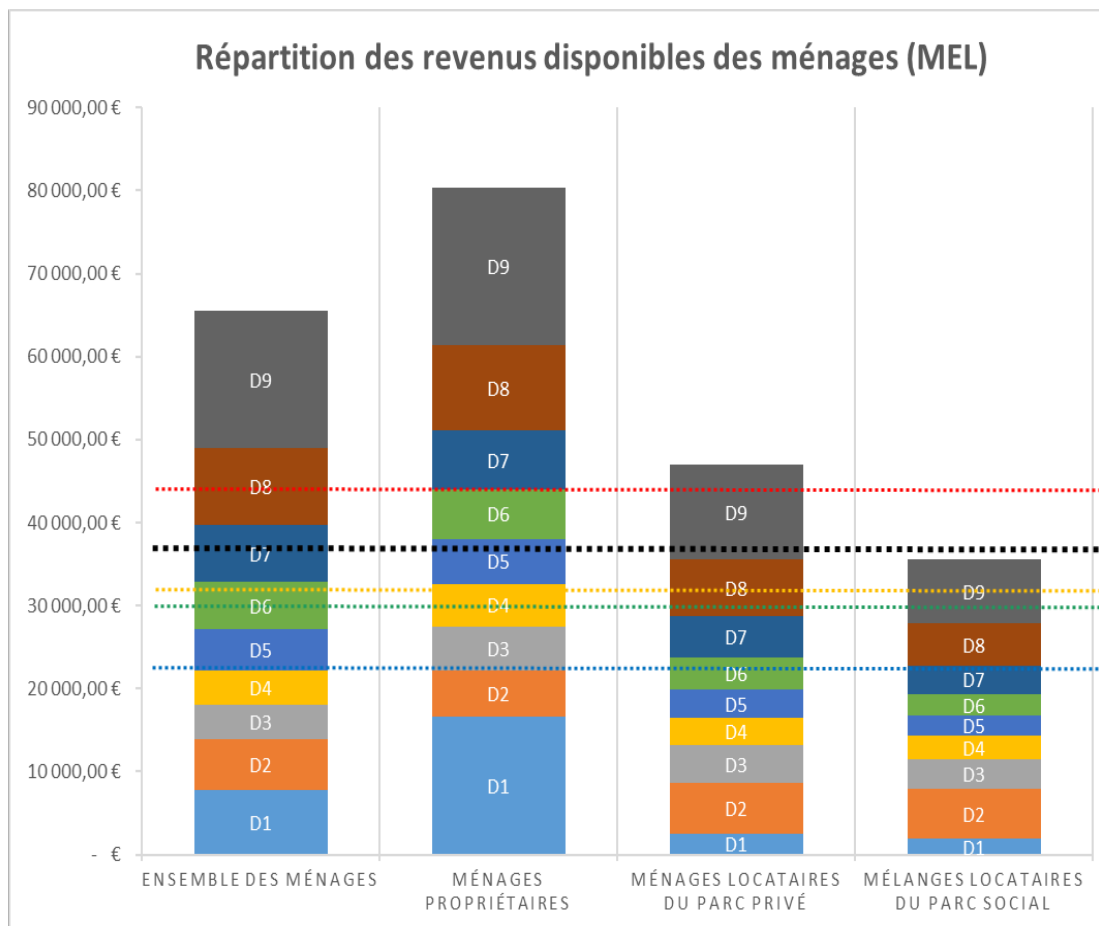


Un dispositif inscrit concrètement dans le marché métropolitain Lillois Pour l'exemple...



Un dispositif inscrit concrètement dans le marché métropolitain

Public potentiel des opérations BRS, selon zonage, prix de vente et redevance



Plafonds de ressources PSLA 2 pers zone A

Ressources minimales pour accéder en libre (3000 €/m²)

Plafonds de ressources PSLA 2 pers zone B1

Ressources minimales pour accéder à 2200 €/m² et 1 €/mois

Ressources minimales pour accéder à 1800 €/m² et 0,5 €/mois

Un dispositif sécurisant pour les ménages

La liquidité des biens :

- Lors de la mutation du bien : les plafonds de ressources PSLA permettent de ne pas trop restreindre les ménages éligibles potentiels
- Une offre de logements principalement située dans des secteurs attractifs
- Un travail partenarial mené par l'OFS pour développer une liste d'attente

Une clause de rachat prévue dans le bail :

- Si le propriétaire ne paie pas la redevance, l'OFS (qui peut mobiliser antérieurement un accompagnement du ménage pour traiter d'une difficulté financière passagère) dénonce le BRS et l'indemnise de la valeur des droits réels.
- Si le propriétaire ne trouve pas de nouvel acquéreur : l'OFS rachète en pleine propriété le bien en vue de le revendre en BRS , ou le cas échéant en pleine propriété .

Un dispositif sécurisant pour les banquiers

La liquidité des biens :

- Une offre de logements principalement située dans des secteurs attractifs
- Un travail partenarial mené par l'OFS pour développer une liste d'attente

Clause particulières à prévoir dans le bail :

- Si le propriétaire ne paie pas son échéance de crédit, la banque prévient l'OFS (*qui peut mobiliser un accompagnement du ménage pour traiter d'une difficulté financière passagère*), fait jouer sa garantie réelle – ou la prend si le financement a été accordé avec la caution (à venir) de Crédit Logement -, poursuit la vente éventuellement forcée, afin de récupérer sa créance sur la valeur de vente du logement.
- Si le propriétaire n'entend pas trouver lui-même un nouvel acquéreur à agréer : l'OFS peut lui en trouver un ou racheter lui-même en vue de le revendre en BRS , ou le cas échéant en pleine propriété. L'OFS devra si nécessaire porter la dernière enchère en cas de vente forcée, dans la limite de la valeur contractuelle diminuée du montant des travaux de rénovation.

Un dispositif qui s'étend de manière exponentielle

Une vingtaine d'OFS a déjà été agréée.

Nombre d'autres est dans les tuyaux, sur deux modèles:

- **Celui des coop HLM;**
- **Celui initié par des collectivités (villes, agglos) avec des partenaires (ex à Lille: FPI, et Action Logement)**
- **Crédit Logement, sollicité par certaines banques, devrait donner son feu vert pour accorder sa caution en BRS avant la fin de l'année, car les volumes de prêts aux particuliers acquéreurs sous ce système augmentent significativement.**
- **Le député Lagleyse, missionné par le Premier ministre, fera de la dissociation foncière un des axes majeurs de son rapport sur l'accès au logement, et la maîtrise du foncier.**
- **La DHUP du Ministère accompagne le processus depuis le début, avec le soutien actif de M. Denormandie, et le Premier ministre.**