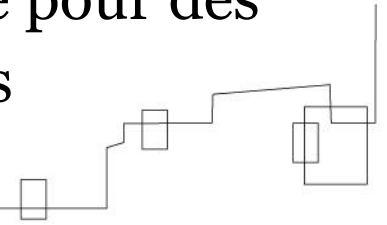


## Les organismes de foncier solidaire pour des logements durablement abordables



### **en bref**

Les lois pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014) et pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (2015), ont introduit en France un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété : les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS). S'inspirant des Community Land Trust (CLT) développés aux Etats-Unis et en Europe du Nord, le modèle OFS-BRS vise à offrir une alternative à la propriété privée du sol et à réguler l'inflation des prix de l'immobilier et les inégalités dans l'accès aux logements et aux territoires.

Pour rendre le prix des logements durablement abordable, le modèle repose sur une dissociation entre le bâti, détenu par le ménage, et le sol, propriété de l'OFS. Le ménage, dont les revenus sont plafonnés, achète sa résidence principale à un prix plus abordable et s'acquitte d'un petit loyer foncier permettant à l'OFS de porter le terrain dans la très longue durée. En contrepartie, il s'engage auprès de l'OFS à revendre son logement le moment venu à un ménage dont les revenus sont également plafonnés, et à un prix incluant une plus-value très limitée. Le tout est consigné dans le bail qui lie l'OFS au ménage : le BRS.

### **au-delà de la loi**

Le modèle OFS-BRS, c'est aussi... ● Participer à la mixité sociale ● Dynamiser les parcours résidentiels des ménages du parc locatif social ● Imaginer des solutions nouvelles pour la vente HLM, les copropriétés dégradées ou à risque, la régulation des occupations illégales de terrains...

### **l'organisme de foncier solidaire**

L'organisme de foncier solidaire (OFS) est défini comme « un organisme sans but lucratif agréé par le représentant de l'Etat dans la région » qui « 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 ». A ce jour, une vingtaine d'organismes de foncier solidaire sont en cours de création, à l'initiative des collectivités locales, du mouvement HLM, ou des Etablissements publics fonciers.

### **le bail réel solidaire**

Le bail réel solidaire présente quant à lui deux innovations majeures :

- une formule de revente permettant de maintenir dans la durée le caractère abordable des logements,
- la dissociation perpétuelle bâti / foncier à travers un « rechargement » du bail à chaque mutation.

Plusieurs dispositions introduites dans la loi Elan viennent modifier les conditions de mise en place des OFS et du BRS : la prise en compte du BRS dans les logements relevant de la loi SRU, la possibilité pour les ESH et les Coopératives d'être directement agréées OFS, ou encore la clarification du rapport à la copropriété.

## **nos solutions**

Espacité est dotée d'une ingénierie permettant aux acteurs de se saisir les opportunités de développement que représentent les OFS au travers d'une expertise portant sur les points suivants :

- Etude de marché : appréciation de l'avantage concurrentiel du BRS dans les marchés immobiliers du territoire,
- Cadrage des cibles d'application pertinentes : logements neufs, requalification d'immeubles anciens, ...
- Identification des publics cibles : revenus, composition familiale, ...
- Choix de la gouvernance et du statut juridique pour le futur OFS et accompagnement dans l'agrément par les services de l'Etat,
- Modélisation économique : bilans d'opération, définition des conditions d'équilibre du modèle économique de l'OFS,
- Rédaction des documents juridiques (statuts de l'OFS, baux-types),
- Définition des règles de fonctionnement : métiers de l'OFS et modalités de sa prise en charge,
- Animation de la démarche partenariale.

## **ils nous font confiance**

**PREPARATION DE LA LOI DE FINANCES ET DES DECRETS OFS ET BRS • MINISTERE DE LA COHESION DES TERRITOIRES (DHUP,) • MISSION D'ACCOMPAGNEMENT A LA CREATION D'UN ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE (ETUDES DE MARCHE, MODELE ECONOMIQUE ET GOUVERNANCE DE L'OFS, DOSSIER D'AGREMENT, STATUTS) • VILLE DE LILLE • RENNES METROPOLE • EPFL DU PAYS BASQUE • EPFL DE VENDEE • EPFA DE GUYANE • CAPITALISATION NATIONALE • FEDERATION DES COOPERATIVES HLM • MINSITERE DE LA COHESION DES TERRITOIRES • ETUDES D'OPPORTUNITE • VILLE DE BESANÇON • BOUYGUES IMMOBILIER • GROUPE BRÉMOND • NEXITY • « URBEM - TRIPTYQUE »...**

## **Espacité facilite la ville**

Espacité est une agence spécialisée dans les politiques territoriales de l'habitat et le renouvellement urbain. Engagée aux côtés des acteurs publics, elle les aide à définir leurs projets, les déployer et les pérenniser. Transformer la ville nécessite tout à la fois vision, dialogue, respect des contraintes et mobilisation de compétences. L'expertise reconnue d'Espacité, à chaque étape des projets, son équipe pluridisciplinaire, à l'écoute des territoires, sa souplesse d'intervention et son sens de la médiation, permettent de traiter et dépasser la complexité, de dynamiser et rassembler durablement acteurs et savoir-faire. Stratégie, management de projet, gestion des territoires, Espacité garantit aux élus et à leurs équipes une réponse globale et adaptée, une appropriation et une maîtrise de leurs projets, des résultats tangibles et valorisables.

## **notre +**

- L'implication dans la création et l'émergence du modèle en France (premier OFS de France à Lille, assistance du Ministère dans la déclinaison du cadre juridique et financier),
- Une vision nationale des conditions de mise en œuvre des OFS et du BRS : étude de capitalisation sur le modèle économique des OFS et la réceptivité du BRS par les ménages,
- Un engagement précurseur dans l'application du BRS à des programmes innovants (vente HLM, immeubles anciens dégradés...)
- L'accompagnement de la moitié des initiatives recensées à ce jour.

## **contacts**

**Anne-Katrin LE DOEUFF**  
Directrice générale Déléguée  
tél 01 45 17 93 53  
ak.ledoeuff@espacite.com

**Geraldine Chalencon**  
Directrice Opérationnel  
tél 01 45 17 90 52  
geraldne.chalencon@espacite.com