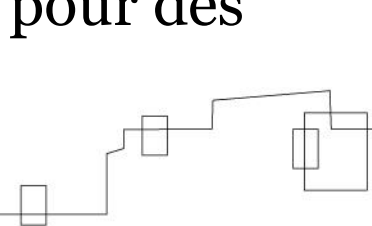


Les organismes de foncier solidaire pour des logements durablement abordables



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 inférieurs à un plafond, 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 respectent également un plafond, et à un prix incluant une plus-value très limitée. Ces conditions sont consignées 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 ● Encourager l'accession sociale tout en limitant la spéculation sur les prix de l'immobilier ● Garantir l'efficacité et la pérennité des financements publics dédiés à l'accession sociale ● Imaginer des solutions nouvelles pour la vente HLM ou les copropriétés dégradées ou à risque ...

l'organisme de foncier solidaire

Les organismes de foncier solidaire (OFS) sont agréées par l'Etat et ont « pour objet, pour tout ou partie de leur activité, d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs ». L'activité d'organisme de foncier solidaire, peut être exercée à titre principal ou accessoire, par les organismes sans but lucratif et les organismes HLM. L'OFS « 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 trentaine d'organismes de foncier solidaire sont créés ou en cours de création, à l'initiative de collectivités locales, du mouvement HLM, ou d'établissements publics fonciers.

le bail réel solidaire

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

- une formule d'actualisation du prix à la 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.
- Depuis la loi ELAN, les logements dans le cadre d'un BRS sont pris en compte dans le décompte au titre de la loi SRU.

nos solutions

Espacité est dotée d'une ingénierie unique 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 la procédure d'agrément par les services de l'Etat,
- Modélisation économique : bilans d'opération, définition des conditions d'équilibre du modèle économique de l'OFS,
- Assistance à la 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 POUR 2017 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 MARCHÉ, MODELE ECONOMIQUE ET GOUVERNANCE DE L'OFS, DOSSIER D'AGREMENT, STATUTS) • VILLE DE LILLE • RENNES METROPOLE • EPFL DU PAYS BASQUE • EPF DE VENDEE • EPFA DE GUYANE • GRENOBLE ALPES METROPOLE • 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 +

- Une reconnaissance professionnelle fondée sur 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, accompagnement de plus d'une dizaine d'initiatives...),
- 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...)
- Des expériences variées et nombreuses d'accompagnement de collectivités ou autres acteurs au montage de projet d'OFS (variété des territoires et des terrains d'application).

contacts

Anne-Katrin LE DOEUFF

Directrice générale Déléguée

tél 01 45 17 93 53

ak.ledoeuff@espacite.com

Geraldine Chalencon

Directrice Opérationnelle

tél 01 45 17 90 52

geraldine.chalencon@espacite.com