

## Le modèle OFS-BRS, un levier de développement des organismes de logement social

### **en bref**

Le modèle OFS (organismes de foncier solidaire) - BRS (bail réel solidaire) connaît un développement important au sein du mouvement HLM. Il permet de soutenir la diversification des métiers des organismes. Il peut soutenir l'accession sociale, grâce à une présence plus efficace sur les marchés fonciers. Il peut également accompagner la montée en puissance de la vente HLM, grâce à des mécanismes de solvabilisation des ménages, de pérennisation de la vocation sociale du parc, et de sécurisation des copropriétés.

Ce nouveau modèle de démembrement de la propriété a été introduit dans les lois Alur (2014) et Macron (2015). Il vise à offrir une alternative à la propriété privée du sol, à réguler l'inflation des prix de l'immobilier et les inégalités dans l'accès au logement et aux territoires. 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 à revendre son logement 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... ● Contribuer à la politique locale de l'habitat ● 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 foncière...

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

L'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 agréés, et autant sont en projet. Ceux-ci sont créés à l'initiative des collectivités locales, des organismes de logement social, ou des établissements publics fonciers.

Depuis la loi ELAN, les organismes de logement social peuvent être agréés directement en tant qu'OFS.

### **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 BRS : la prise en compte du BRS dans les logements relevant de la loi SRU, ou encore la clarification du

## 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 :

- **Cadrage des cibles d'application pertinentes** : logements neufs, vente HLM, requalification d'immeubles anciens, ...
- **Etude de marché** : appréciation de l'avantage concurrentiel du BRS dans les marchés immobiliers du territoire et/ou en comparaison avec des montages en pleine propriété, identification des publics cibles, ...
- **Choix de la gouvernance, des métiers et de la forme juridique** : agrément direct, externalisation...
- **Modélisations économiques** : bilans d'opération, modèle économique de l'OFS,
- **Rédaction des documents juridiques** : statuts de l'OFS, BRS-types (BRS opérateur, BRS utilisateur),
- **Etudes d'opportunités spécifiques** : vente HLM, immeubles anciens, ...
- **Accompagnement dans l'agrément par les services de l'Etat** : rédaction et négociation du dossier d'agrément.

## ils nous font confiance

ACCOMPAGNEMENT A LA **CREATION D'OFS** • ERILIA • HABITAT SUD ATLANTIC • DOMOFRANCE • LOGEO SEINE ESTURAIRES • VILLE DE LILLE (2 MISSIONS) • RENNES METROPOLE • GRENOBLE METROPOLE • VILLE DE PARIS • VILLE DE BESANÇON • METROPOLE DE LYON • GRENOBLE ALPES METROPOLE • CAEN LA MER • EPFL DU PAYS BASQUE • EPFL DOUBS BOURGOGNE FRANCHE COMTE • EPFL ALSACE • ARELO/EPFL LORRAINE • EPF DE VENDEE • EPFLI CŒUR DE FRANCE • EPFA DE GUYANE • **CAPITALISATION NATIONALE & MISSIONS PROPSECTIVES** • USH (VENTE HLM) • FEDERATION DES COOPERATIVES HLM (BOITE A OUTILS) • MINISTERE DE LA COHESION DES TERRITOIRES (TEXTES D'APPLICATION, CAPITALISATION, ...) • **ETUDES D'OPPORTUNITE** • REGION NOUVELLE AQUITAINE • IMMOBILIERE 3 F • BOUYGUES IMMOBILIER • GROUPE BRÉMOND • NEXITY • ICF • « 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, copropriétés fragiles à dégradées...)
- L'accompagnement d'une vingtaine d'initiatives en France.

## contacts

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

**Géraldine Chalencon**  
Directrice Opérationnelle  
tél 01 45 17 90 52  
geraldine.chalencon@espacite.com