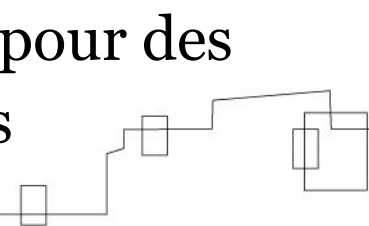


Les organismes fonciers solidaires pour des logements durablement abordables



en bref

Comment développer une offre de logements en accession sociale à la propriété dont les prix demeurent durablement abordables ? C'est le défi relevé avec succès depuis plus de 30 ans aux Etats-Unis par le modèle du *Community Land Trust* (CLT) qui a été distingué en 2008 par le Prix Mondial de l'Habitat des Nations Unies.

Ce modèle baptisé en France « organisme foncier solidaire » (OFS) repose sur 3 grands principes :

- 1/ L'OFS est un **organisme à but non lucratif** ayant vocation à être la mère porteuse du foncier, en acquérant et conservant les terrains dans une logique anti-spéculative, et à jouer un rôle de bailleur social (sélection des ménages sur critères de ressources, perception du loyer social foncier, etc.),
- 2/ Le ménage achète sa résidence principale à un prix abordable par l'acquisition de **droits réels** sur les murs (sans le terrain),
- 3/ La **formule de prix** fixée dès le départ permet en cas de cession le maintien du prix de vente des logements durablement abordable.

L'introduction des **organismes fonciers solidaires** et du **bail réel solidaire** va permettre d'expérimenter ce modèle en France.

au-delà de la loi

Expérimenter un organisme foncier solidaire, c'est aussi...

- Dynamiser les parcours résidentiels des ménages du parc locatif social
- Participer à la mixité sociale des territoires
- Assurer la maîtrise foncière dans une logique anti-spéculative
- Développer de nouvelles formes d'habitat participatif
- Repenser la sécurisation HLM
- Imaginer des solutions nouvelles pour la vente HLM
- Limiter la *gentrification*
- Développer des politiques d'attribution dans le champ de la propriété occupante

l'organisme foncier solidaire

Introduit par l'article 184 de la loi ALUR, le statut de l'organisme 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 ».

le bail réel solidaire

L'organisme foncier solidaire utilisera un nouveau bail emphytéotique introduit par la loi Macron (article 94), le **bail réel solidaire**, qui présente deux innovations majeures :

- une formule de prix permettant de maintenir dans la durée le prix de vente des logements abordable pour plusieurs générations d'accédants sans coût supplémentaire pour la collectivité ou le bailleur
- la dissociation perpétuelle bâti / foncier à travers un « rechargement » du bail à chaque mutation.

Cette petite révolution mérite une grande attention des collectivités locales et des bailleurs sociaux soucieux de développer un parc de logements durablement abordables.

nos solutions

Espacite est dotée d'une ingénierie permettant d'accompagner les organismes HLM qui souhaitent saisir les opportunités de développement que représentent les OFS au travers d'une expertise portant sur les points suivants :

- Etude de marché : étude des prix et des loyers selon les différents segments.
- Définition du public ciblé : profil des accédants, évaluation des capacités d'emprunts des ménages, reste à vivre admissible.
- Définition des produits logements proposés par l'OFS (typologie, prix de sortie, loyer social foncier admissibles).
- Modélisation économique : bilans d'opération, définition de l'équilibre du modèle économique et circuit de financement.
- Choix du statut juridique pour le futur OFS et accompagnement dans l'agrément par les services de l'Etat.
- Rédaction des documents juridiques (statuts de l'OFS, bail).
- Définition des règles de fonctionnement (critères d'éligibilité, procédure de candidature, modalités d'attribution des logements) et formation des équipes.
- Animation de la démarche partenariale : réunions d'information pour les accédants, concertation avec les collectivités locales.
- Mise en place d'une stratégie de peuplement

ils nous font confiance

BUSINESS PLAN POUR LA CREATION D'UN ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE A LILLE METROPOLE • VILLE DE LILLE - MEL • CREATION D'UN ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE A RENNES METROPOLE • RENNES METROPOLE – FEDERATION DES COOPERATIVES HLM • EXPERTISE ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE POUR RÉINVENTER PARIS • GROUPE BRÉMOND • EXPERTISE BAIL RÉEL IMMOBILIER POUR RÉINVENTER PARIS • « URBEM - TRIPTYQUE » (CONSORTIUM BRÉSILIEN) • PROJET « URBAN ERA » A ANNEMASSE-GENEVE • BOUYGUES IMMOBILIER • HABITAT PARTICIPATIF • CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS • PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU GROS CHENE A RENNES • VILLE DE RENNES

Espacite facilite la ville

Espacite 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'Espacite, 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, Espacite 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 +

- Développement d'une recherche exploratoire sur les organismes de foncier solidaire dans le cadre du « Lab » Espacite
- Une connaissance fine des contraintes de gestion et d'exploitation des bailleurs sociaux
- Une anticipation des évolutions du cadre réglementaire
- Un accompagnement adapté au contexte, aux compétences disponibles en interne
- Une position de « tiers facilitateur » pour aider les négociations entre l'Etat, les bailleurs, les collectivités et les financeurs

contacts

Anne-Katrin LE DOEUFF

Directrice générale Déléguée

tél 01 45 17 93 53

Ak.ledoeuff@espacite.com

Benoît BICHET

Directeur Opérationnel

tél 01 72 70 11 32

benoit.bichet@espacite.com

fax 01 72 70 11 30