

Fiche repères

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.

L'organisme de foncier solidaire

L'OFS est défini comme « un organisme sans but lucratif agréé par le représentant de l'État 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 ».

À 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 de l'articulation entre BRS et copropriété.



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...

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.



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.

Ils nous font confiance

Accompagnement à la création d'OFS : Erilla • Habitat Sud Atlantic • Domofrance

- Ville de Lille (2 missions) • Rennes Métropole • Grenoble Métropole • Ville de Paris • Ville de Bensançon
- Métropole de Lyon • Grenoble Alpes Métropoles • Caen La Mer • EPFL du Pays Basque • EPFL Doubs
- Bourgogne Franche Comte • EPFL Alsace • Arelo/EPFL Lorraine • EPF de Vendée • EPFLI Coeur de France
- EPFA de Guyane • Capitalisation Nationale & Missions prospectives • USH (Ventes HLM) • Fédération des HLM (Boîte à outils • Ministère de la cohésion des territoires (Textes d'application, Capitalisation, ...)
- études d'opportunités • Région Nouvelle Aquitaine • Immobilière 3F • Bouygues Immobilier • Groupe Brémond • Nexity • ICF • « Urbem Trypique »...

Espacité facilite la ville

L'agence conseil Espacité construit depuis 1997 une expertise reconnue en matière de politiques de l'habitat et de renouvellement urbain. À l'écoute des besoins des parties prenantes de la ville, des spécificités territoriales, Espacité s'engage aux côtés des acteurs pour les aider à définir leurs projets, les déployer et les pérenniser. L'équipe pluridisciplinaire intervient sur l'ensemble du territoire, à l'écoute de ses clients, avec l'engagement d'une expertise opérationnelle sur-mesure. Le défi écologique, la révolution digitale et la participation citoyenne décrivent les nouveaux horizons investis par l'agence Espacité. Plus que jamais, elle est guidée par son engagement en faveur de l'équité dans l'accès à un logement de qualité et animée des valeurs humaines et transformatrices qui nourrissent son action et son inscription résolue dans l'Économie Sociale et Solidaire.

Contact

Emilie Belval-Lavillonnière
Directrice Générale Déléguée
emilie.belval@espacite.com
01 45 17 93 53

Géraldine Chalencon
Directrice opérationnelle
geraldine.chalencon@espacite.com
01 45 17 90 52