



Fiche repères

Le modèle OFS-BRS, un outil au service des politiques locales de l'habitat

En bref

- Le modèle OFS (organisme de foncier solidaire) – BRS (bail réel solidaire) connaît un développement important. A ce jour, 178 structures sont agréées OFS (Source : Foncier Solidaire France, données au 1.01.2026) et à fin 2024, plus de 3 500 logements étaient livrés et plus de 20 000 étaient en projet (source : FSF)).
- Cet outil permet de soutenir l'accès sociale à la propriété dans les territoires, dans le neuf ou dans l'ancien (notamment en vente HLM). Ce modèle de propriété introduit dans la loi en 2014-2015 offre une alternative à la propriété privée du sol. Il vise à réguler l'inflation des prix de l'immobilier et à réduire les inégalités dans l'accès au logement et aux territoires.
- Le modèle repose sur le portage du foncier sur une très longue durée par un OFS. Le ménage, dont les revenus sont plafonnés, achète sa résidence principale à un prix plus abordable, sans le coût du foncier, et s'acquitte d'un petit loyer permettant à l'OFS de porter le terrain dans la très longue durée, appelé redevance. En contrepartie, dans le cadre du BRS qui le lie à l'OFS, il s'engage à revendre son logement à un ménage dont les revenus sont également plafonnés, et à un prix incluant une plus-value limitée.

Actualités

Le zonage A, B, C participe à la définition des conditions de développement du BRS car il détermine les plafonds de prix et de ressources applicables sur un territoire donné. Le rehaussement des plafonds PSLA en 2024 et l'évolution du zonage en 2025 ouvre des possibilités nouvelles pour le développement du BRS. Les collectivités locales peuvent définir avec les acteurs un cadre partenarial pour le développement du BRS (prix, redevance) en fonction des publics ciblés par leur PLH.

L'organisme de foncier solidaire

CU : *article L.329-1*

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. Ceux-ci sont créés à l'initiative des collectivités locales, des organismes de logement social ou des établissements publics fonciers, ou d'autres acteurs. Depuis la loi ELAN, les organismes de logement social peuvent être agréés directement en tant qu'OFS.

Le bail réel et solidaire

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

- un encadrement du prix de revente du logement, sur la base du prix d'achat et sans limitation de durée, permettant de maintenir son caractère abordable dans la durée,
- un principe de perpétuité de la dissociation de la propriété entre le ménage et l'OFS grâce à un « rechargement » du bail à chaque mutation de la durée initiale.

Les logements en BRS sont comptabilisés au titre de la loi SRU.

Le bail réel et solidaire d'activité

Un BRS activité est créé par la loi 3DS (ordonnance de 2023, décret d'application de juillet 2024) : il permet aux OFS de proposer, à titre subsidiaire, des locaux à usage commercial ou professionnel, dans un but de mixité fonctionnelle, sur le même modèle que des logements (encadrement des prix, redevance foncière, caractère rechargeable de la durée du bail). Le BRSA est réservé aux micro-entreprises (moins de 10 salariés et 2 millions de chiffre d'affaires) et les OFS peuvent définir des critères complémentaires en termes de chiffre d'affaires, de statut ou de type d'activité.

Quel rôle peut jouer la collectivité locale dans le développement du BRS ?

La collectivité peut soutenir le développement du BRS sur leur territoire par les actions suivantes :

- Définir une stratégie locale d'accès sociale durable intégrée aux outils de planification (PLH, PLUi, SCoT),
- Identifier, mobiliser ou céder du foncier public au bénéfice des OFS,
- Prévoir des BRS dans les consultations foncières et appels à projets,
- Apporter un appui financier ou technique aux OFS existants ou en créer un avec des partenaires,
- Définir un cadre pour le développement du BRS sur son territoire (notamment en lien avec la garantie apportée aux prêts), pour réguler son développement et s'assurer de sa réponse aux besoins des ménages du territoire,
- Sensibiliser les opérateurs et les habitants au BRS

Les collectivités qui nous ont fait confiance

Rennes Métropole - Ville de Lille et Métropole Européenne de Lille - Grenoble Alpes Métropole - Nantes Métropole - Ville de Besançon - Caen-la-Mer - Métropole du Grand Lyon - Région Nouvelle Aquitaine - Ville de Paris- Golfe du Morbihan Vannes Agglomération - Toulouse Métropole - Association des Iles du Ponant - Conseil Départemental du Finistère - Plaine Commune - Région Ile-de-France - CA Territoire de l'Ouest - Conseil Départemental du Puy-de-Dôme - Département des Côtes d'Armor - Lorient Agglomération - Conseil Départemental de l'Ain - Dijon Métropole - Clermont Auvergne Métropole

Contact – 01 45 17 93 53

Emilie Belval-Lavillonnière –
emilie.belval@espacite.com
Directrice générale déléguée

Géraldine Chalencon –
geraldine.chalencon@espacite.com
Directrice opérationnelle

Notre valeur ajoutée

- Une implication dans l'émergence du modèle en France dès les premiers temps
- Une vision nationale des conditions de mise en œuvre des OFS et du BRS : études de capitalisation sur les OFS et le BRS, accompagnement de très nombreux projets, formations d'acteurs
- Une capacité à inscrire cet outil dans les politiques locales et dans les stratégies d'organismes grâce à une compétence généraliste sur l'habitat
- Un accompagnement sur-mesure, qui s'attache à partir des conditions sur le territoire (marchés, besoins, partenariats, acteurs,...) et du contexte de la collectivité ou de l'organisme (gouvernance, moyens, ...), en conciliant les enjeux stratégiques et opérationnels
- Un engagement précurseur dans l'application du BRS à des programmes innovants (vente HLM, immeubles anciens, copropriétés fragiles à dégradées..)

Nos solutions

Espacite est dotée d'une ingénierie lui permettant d'accompagner les acteurs sur l'ensemble des questions liées aux OFS et aux BRS :

- Etude d'opportunité de la mobilisation du BRS et 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
- Accompagnement à l'intégration du BRS dans le cadre des politiques locales : création d'un OFS, définition d'une politique d'aide au BRS, etc.
- Etude d'opportunité sur la création d'un OFS : accompagnement à la définition du projet, choix de la gouvernance, des métiers et de la forme juridique d'un OFS
- Accompagnement vers l'agrément par les services de l'Etat : modèle économique, rédaction et négociation du dossier d'agrément
- Accompagnement de l'OFS au montage des premières opérations pilotes : évaluer la pertinence de la localisation de l'opération, définir les critères d'attribution, prévenir les impayés
- Définition de la revente des BRS : positionnement de ces biens sur le parc ancien, définir le service à la revente d'un OFS