

Le modèle français de l'organisme de foncier solidaire

22 mai 2018

Conférence
de lancement
du projet
SHICC - Lille

DGALN - DHUP
Bureau des opérations d'aménagement

Yves JONCHERAY



L'organisme de foncier solidaire l'acteur central

Principes fondateurs – art 164 loi ALUR complété par la loi Égalité – Citoyenneté

Principe de non lucrativité

Agrément par le préfet de région

Principe de dissociation du foncier et du bâti en faveur du logement :
il consent des droits réels en vue la location ou de l'accession

Sous conditions de ressources, loyer et prix de cession des droits
réels

Un OFS peut être un organisme existant



L'organisme de foncier solidaire l'acteur central

Mise en œuvre : décret 12 septembre 2016, modifié par le décret du 10 mai 2017 (articles R. 329-1 et suivants du CU)

L'OFS doit garantir la pérennité des baux

Les modalités d'agrément : pièces et délais

Précise les modalités de contrôle

Définit les cas de suspension ou de retrait de l'agrément

Objectifs et principes du dispositif

Contribuer à un parc de logements abordables

La dissociation du foncier et du bâti peut permettre de neutraliser ou abaisser le coût du foncier

Contribuer à l'accession sociale à la propriété

Le dispositif s'adresse à des ménages sous conditions de ressources

Objectifs et principes du dispositif

Contribuer à un parc de logements abordables, pérenne sur le long terme

Le foncier reste propriété de l'OFS, même si les droits réels sont successivement cédés

Les subventions publiques, immobilisées dans le foncier, demeurent affectées

Le caractère abordable des droits réels est maintenu par le plafonnement des prix de cession

Un nouveau bail de longue durée : le bail réel solidaire

Peuvent être titulaires d'un BRS :

Un particulier sous conditions de ressources

Un opérateur constructeur qui s'engage à céder les droits réels à des ménages éligibles

Un bailleur HLM, une coopérative HLM, un investisseur locatif, qui louent dans le respect d'un plafond de ressources et de loyers

Une société civile coopérative de construction ou une société d'habitat participatif qui s'engage à attribuer un droit de jouissance à des ménages sous conditions de ressources



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Principales caractéristiques d'un BRS

Durée

Comprise entre 18 et 99 ans

Prorogée de la durée initiale à chaque mutation (cession, donation, succession)

Contre une redevance

Opérations

Le bail peut prévoir une obligation de construire ou de réhabiliter

Il peut concerner un bâti déjà construit avec ou sans travaux

Le bail est réductible en cas de cession ultérieure d'une partie des droits réels

Principales caractéristiques d'un BRS

En cas de mutation :

- Agrément de l'acquéreur potentiel

L'OFS vérifie l'éligibilité du preneur et le respect des conditions réglementaires et contractuelles

L'agrément emporte prorogation du bail

- Protection du preneur

Si refus de l'agrément : possibilité de demander la présentation d'un acquéreur éligible ou rachat des droits réels par l'OFS

En cas de succession, indemnisation par l'OFS si l'héritier n'est pas éligible

- Indemnisation par l'OFS en fin de bail



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Principales caractéristiques d'un BRS

Droit de préemption de l'OFS

L'OFS en dispose à l'occasion d'une cession ou d'une donation

Il permet à l'OFS de mettre fin au bail, après rachat des droits réels

Il peut permettre de reconstituer la pleine propriété d'un bien et le cas échéant de le désaffecter

Les bénéfices tirés d'une vente devraient être entièrement affectés à une activité de BRS

Accompagnements fiscaux et financiers

Issus de la LFR 2016 :

TVA 5,5 %

Exonération de taxe de publicité foncière pour les actes impliquant l'OFS

Abattement de 30 % de la taxe foncière selon délibération des collectivités

Accès au PTZ

Issu de la LFI 2018 :

Possibilité pour une collectivité de se porter garant des emprunts des OFS



Déploiement du dispositif

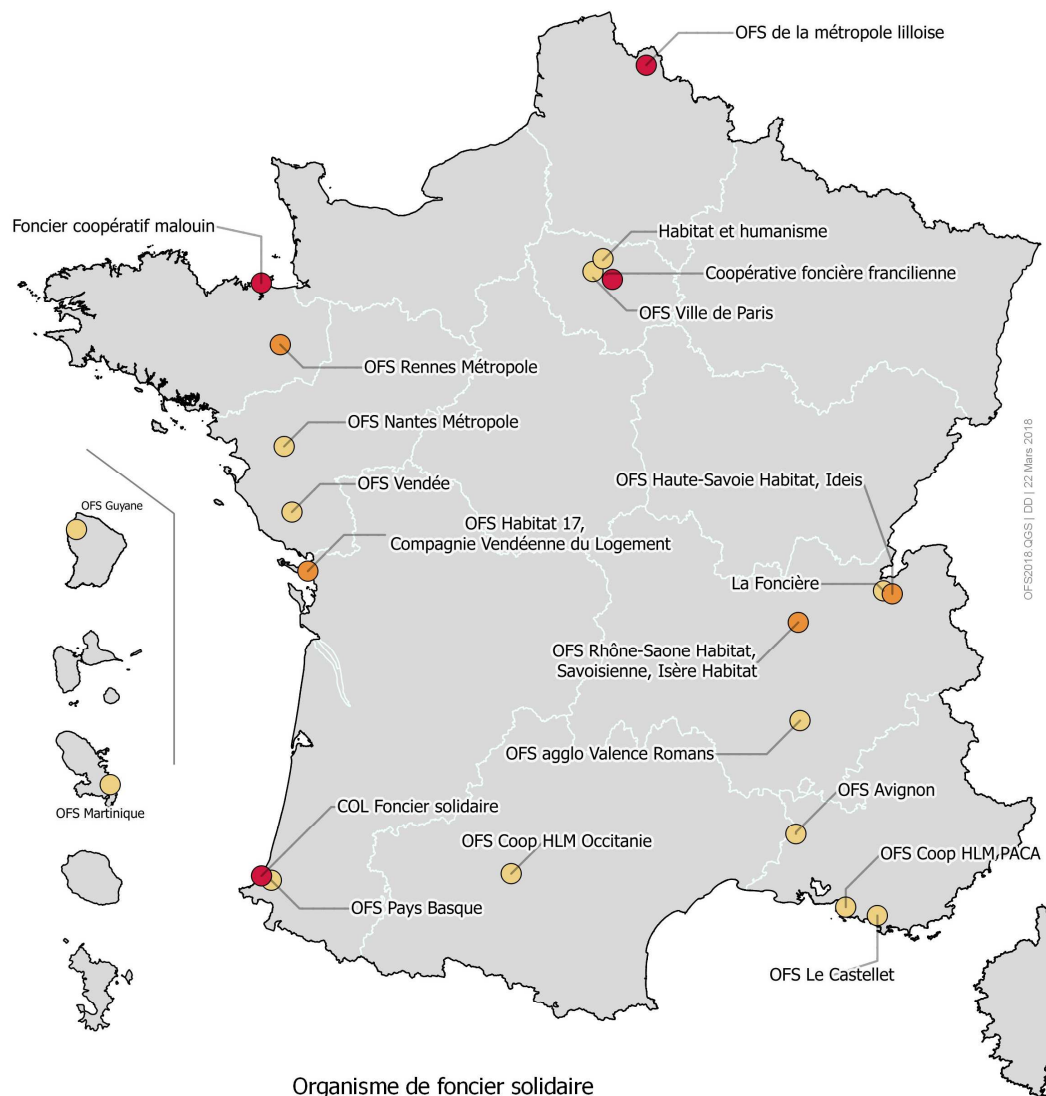
4 OFS agréés au 31/12/2017 :

- Lille
- Comité ouvrier du logement (Nouvelle-Aquitaine)
- Coopérative foncière francilienne
- Coopératif foncier malouin

Une vingtaine d'OFS en projet

Décembre 2017 : 1^{er} BRS opérateur signé à Lille

Organismes de foncier solidaire et projets d'organismes de foncier solidaire Mars 2018



OFS2018 OGS | DD | 22 Mars 2018

Organisme de foncier solidaire

- OFS agréé
- OFS devant être agréé au 1er semestre 2018
- OFS en projet



Source : DGALN/DHUP/AD5
Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI



Merci de votre attention



La construction du dispositif réglementaire

Organisme de foncier solidaire

Loi ALUR - art 164 / Art L. 329-1 du CU

- Crée et définit les OFS
- Non lucrativité, agréé par l'État
- Principe de dissociation foncier / bâti à travers un bail de longue durée
- En faveur du logement, en location ou accession
- Sous conditions de ressources, loyer et prix de cession des droits réels

Décret du 12 septembre 2016 / du 10 mai 2017

R 329-1 à R 329-17 du CU

- Précise la définition d'un OFS
- Détaille les modalités d'agrément par le préfet de région : pièces et délais
- Précise les modalités de contrôle
- Définit les cas de suspension ou de retrait de l'agrément

Bail réel solidaire

Ordonnance du 20 juillet 2016

L. 255-1 à L. 255-19 du CCH

- Définition et cas d'utilisations
- Principe de plafonnement des ressources, du loyer ou du prix de vente initial et lors des mutations ultérieures
- Principes de prorogation de la durée du bail en cas de cession des droits réels
- Principe d'une redevance
- Dispositions pour la transmission des droits réels

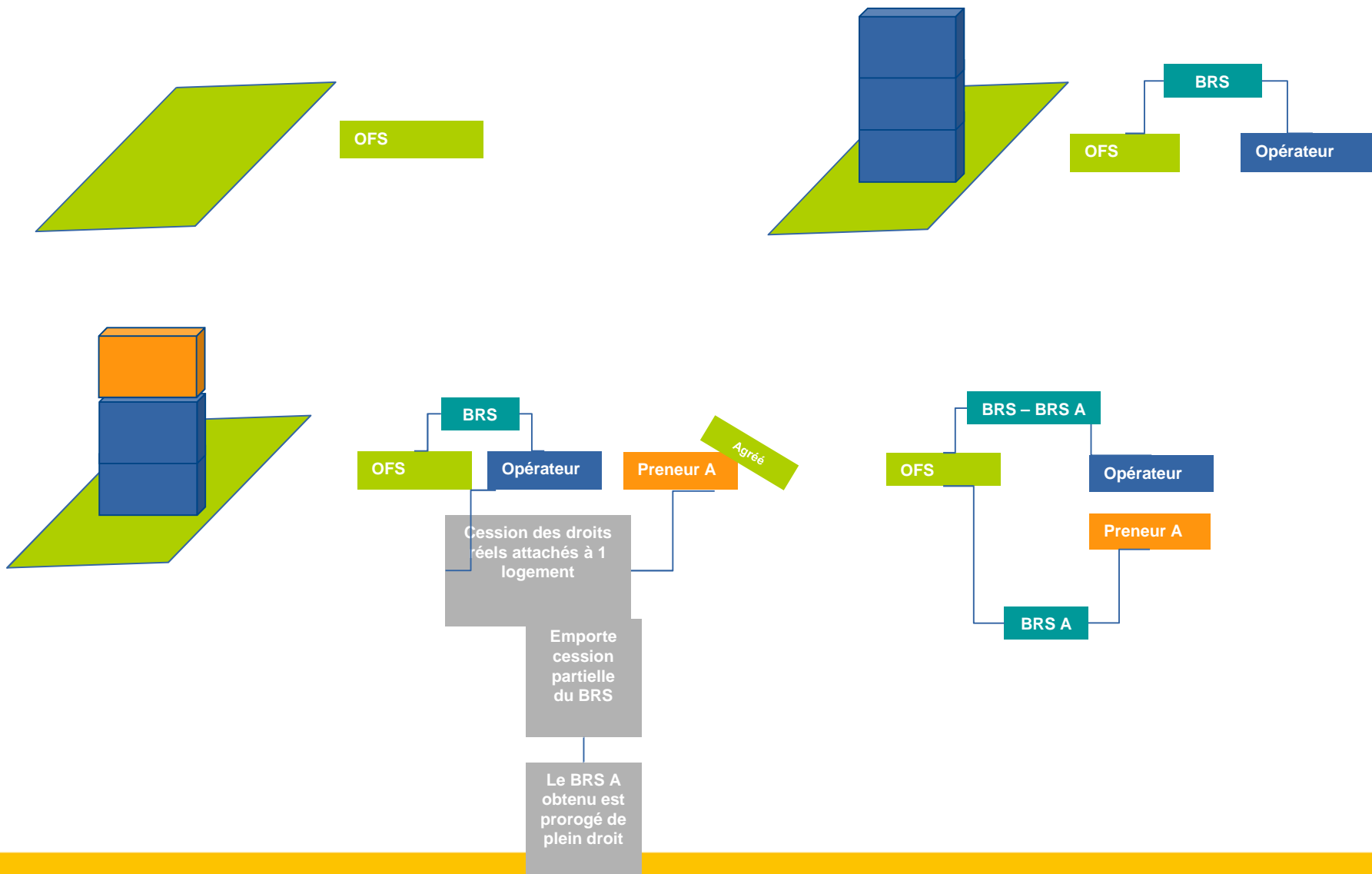
Décret BRS du 10 mai 2017 / R. 255-1 à R. 255-9 du CCH

- Plafonds de ressources, de loyer, de prix de cession des droits réels
- Modalités précises de cessions et des transmissions



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

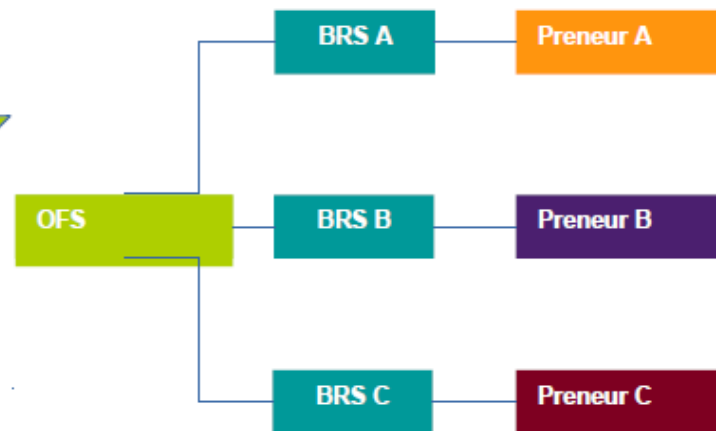
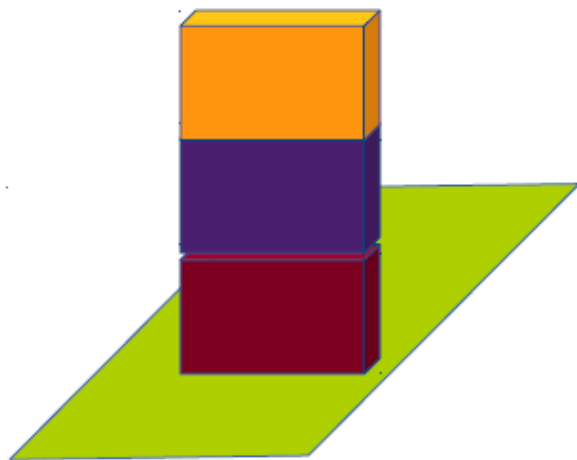
Montage d'une opération sous BRS avec un opérateur qui construit



Montage d'une opération sous BRS avec un opérateur qui construit



Situation finale



L'opérateur constructeur s'efface