

Bail réel solidaire Les organismes de foncier solidaire pour un logement abordable en Nouvelle-Aquitaine

Comment développer une offre pérenne de logements en accession sociale à la propriété à un prix abordable et par conséquent accessible à des ménages aux revenus intermédiaires ?

C'est l'objet d'un dispositif récent créé par la loi ALUR du 26 mars 2014, qui dissocie de manière pérenne le foncier et le bâti.

Pour faciliter l'accès à la propriété à des ménages modestes, un nouveau dispositif a été mis en place. Inspiré du modèle anglo-saxon des « Communities Land Trust », il repose sur la dissociation du bâti et du foncier. Grâce à ce dispositif, les aides publiques investies dans le foncier demeurent affectées sur le très long terme à l'accession à la propriété, les ménages y ont accès sous conditions de ressources.

Ce dispositif repose sur deux outils : un organisme de foncier solidaire (OFS) qui consent un bail réel solidaire (BRS). Ce dernier est un contrat de location conclu entre un organisme de foncier solidaire et un ménage.

Pourquoi dissocier le bâti du foncier ?

A ce jour, aucun dispositif ne permet de garantir une offre de logements en accession abordable pérenne.

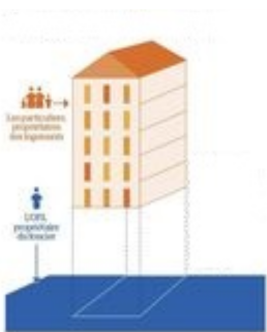
Pour pallier ce problème, la dissociation de la propriété du foncier de celle du bâti apporte une solution :

- Neutraliser ou baisser le prix du foncier, en particulier dans les zones tendues où le prix du foncier peut représenter 30 à 40 % du prix d'achat du logement.

Les ménages à revenus modestes peuvent ainsi devenir propriétaires de leur bien à moindre coût.

- La mise en place de ce dispositif suppose la signature d'un bail réel solidaire (BRS) entre l'organisme de foncier solidaire (OFS), qui reste le propriétaire du foncier, et l'acheteur du bâti. En garantissant l'encadrement du prix de revente du logement, ce bail permet d'assurer le caractère anti-spéculatif et solidaire du dispositif.

- Ce dispositif contribue à l'accession sociale à la propriété avec la constitution d'un parc de logements abordables, pérenne sur le long terme.



Habitat

Service habitat,
paysage et territoires
durables

Département habitat



L'organisme de foncier solidaire (OFS)

L'OFS, agréé par le préfet de région, est un organisme à but non lucratif en vue de la location ou de l'accession pour des ménages, sous conditions de ressources.

En échange, l'acquéreur s'engage au paiement d'une redevance mensuelle à l'OFS à travers un bail, qui s'ajoute au coût de l'acquisition.

L'OFS contrôle l'éligibilité du ménage qui accédera à la propriété du bâti (conditions de ressources et capacité à financer le projet). Il encadre également le prix de revente du bien pendant la durée du bail.

Les avantages du recours à un OFS :

- Il est le seul à pouvoir conclure des baux réels solidaires (BRS),
- Il peut bénéficier de la décote sur la valeur des terrains publics,
- Il peut mobiliser le prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- L'attributaire devient propriétaire d'une résidence principale à moindre prix,
- Fiscalement, le titulaire profite d'une réduction de TVA sur la construction immobilière, qui passe de 10 à 5,5 %, si le logement est neuf.

L'OFS permet ainsi à des ménages modestes d'accéder à la propriété. L'OFS garantit également la pérennité de l'accession sociale au fil des reventes du bien grâce à un encadrement des prix indépendant des fluctuations du marché immobilier.

Le bail réel solidaire (BRS)

Le BRS permet de baisser le coût d'acquisition et de garantir dans le temps la vocation sociale des logements. Cet outil de mixité sociale permet à des ménages des classes moyennes de devenir propriétaires de leur résidence principale.

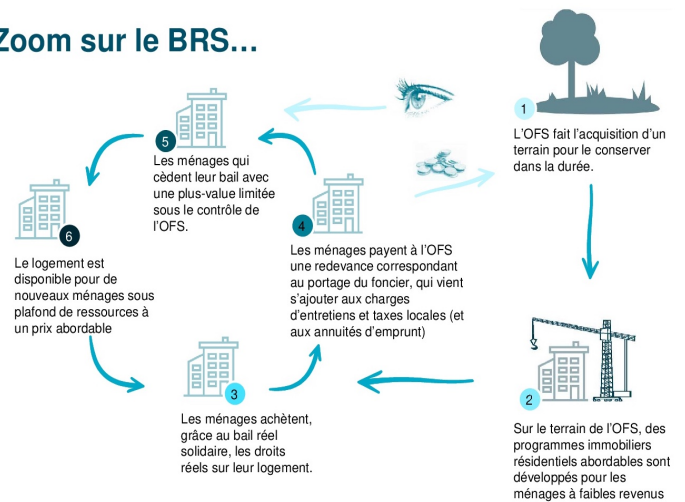
Le BRS est conclu entre l'OFS et...

- un opérateur qui construit ou réhabilite le logement et s'engage à céder les droits réels à des ménages éligibles au dispositif,
- un particulier dont les ressources ne peuvent dépasser des plafonds fixés par l'OFS, correspondant au maximum aux plafonds applicables au prêt social local accession (PSLA),
- un bailleur social ou investisseur locatif,
- une société civile coopérative de construction ou une société d'habitat participatif.

Le BRS peut concerner un bâti déjà existant, à construire ou à réhabiliter. Il est conclu pour une durée de 18 à 99 ans, durée qui peut être prolongée de la durée initiale à chaque mutation (cession, donation, succession).

Les BRS sont comptabilisés dans l'inventaire des logements sociaux des communes soumises aux obligations de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU).

Zoom sur le BRS...



Qui peut accéder au bail réel solidaire ?

Les ménages sous plafond de ressources PSLA peuvent accéder au bail réel solidaire. Ce seuil varie selon les zonages A, B, ou C. Outre la zone de rattachement, le nombre de personnes occupant le logement est également pris en compte dans les conditions de ressources.

Pour un occupant en zone B ou C (seules zones existantes en Nouvelle Aquitaine), le plafond des revenus est de 24 592 € en 2019 pour une personne seule. Suivant le même principe :

- 2 occupants : le niveau de ressources est de 32 793 €,
- 3 occupants : 37 932 € de ressources,
- 4 occupants : 42 032 € de ressources,
- À partir de 5 occupants : le seuil est de 46 121 €.

En copropriété, la loi Elan prévoit que la gestion du sol soit accordée au syndicat des copropriétaires, à la différence de la copropriété classique où le terrain est un bien commun.

Par ailleurs, au cours des assemblées générales des copropriétaires, le titulaire d'un bail réel solidaire peut voter.

L'occupation du logement acquis en BRS se fait à titre de résidence principale. Aucune maison ou aucun appartement ne peut servir de résidence secondaire, que le bien soit existant (avec ou sans travaux de rénovation ou réhabilitation) ou qu'il soit à construire.

Profiter d'un BRS implique de s'acquitter d'une redevance assez faible auprès de l'OFS. Elle couvre les frais de gestion du terrain par l'organisme et prend également en compte le droit d'occupation du terrain. En plus de ce montant, le bénéficiaire du bail est tenu de s'acquitter de mensualités d'emprunt dès lors qu'il a contracté un prêt pour cette acquisition.

Le dispositif réglementaire

Organisme de foncier solidaire	Bail réel solidaire
Art. L.321-1 CU et art. R.321-1 à R.329-17 du code de l'urbanisme (CU)	Ordonnance du 20 juillet 2016
Loi ALUR du 26 mars 2014	Ordonnance du 20 juillet 2016
Création et définition des OFS, organismes non lucratifs agréés par l'État, Principe de dissociation du foncier et du bâti à travers un bail de longue durée En faveur du logement, en location ou en accession.	Définition et cas d'utilisation, Principe de plafonnement des ressources, Principe de la prorogation de la durée du bail en cas de cession des droits réels, Principe d'une redevance foncière, Disposition sur la transmission des droits réels.
Loi Égalité-Citoyenneté du 27 janvier 2017	Loi ELAN du 23 novembre 2018
Autorisation pour les offices publics de l'habitat, les organismes privés d'HLM, et les coopératives HLM d'acquérir des parts dans les OFS et de réaliser des prestations de services pour le compte des OFS, Autorisation pour les organismes HLM de vendre des logements à un OFS,	Prise en compte du BRS dans les logements relevant de la loi SRU, la vocation abordable des logements étant pérennisée sur le long terme (art. 130), Intégration des logements en BRS dans le décompte de la loi SRU à compter du 1 ^{er} janvier 2019, Précisions sur la mise en œuvre du BRS dans un immeuble en copropriété (art.216), Prise en compte des logements en BRS dans le calcul de la décote.
Loi ELAN du 23 novembre 2018	Décret du 20 avril 2017
Élargissement du champ des structures pouvant être agréées OFS (entreprises sociales pour l'habitat (ESH), coopérative HLM, société d'économie.	Application de l'accès au Prêt à Taux Zéro pour les preneurs de BRS.
Décret du 12 septembre 2016 modifié par le décret du 10 mai 2017	Décret du 10 mai 2017 relatif au bail réel solidaire
Précision de la définition d'un OFS Modalité d'agrément par le préfet de région, suspension ou retrait de l'agrément, Modalités de contrôle.	Définition des plafonds de ressources, de loyer, de prix de cession des droits réels en cas de mutation, Modalité de contrôle de l'affectation des logements.
Fiscalité	
Loi de finance 2016	
TVA à 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 prêt à taux zéro (PTZ) pour les acquéreurs.	
Loi de finance 2018	
Possibilité pour une collectivité de se porter garant des emprunts des OFS	
Loi de finance 2019	
Homogénéisation du régime de la TVA applicable au dispositif OFS/BRS (cas des terrains déjà bâtis).	

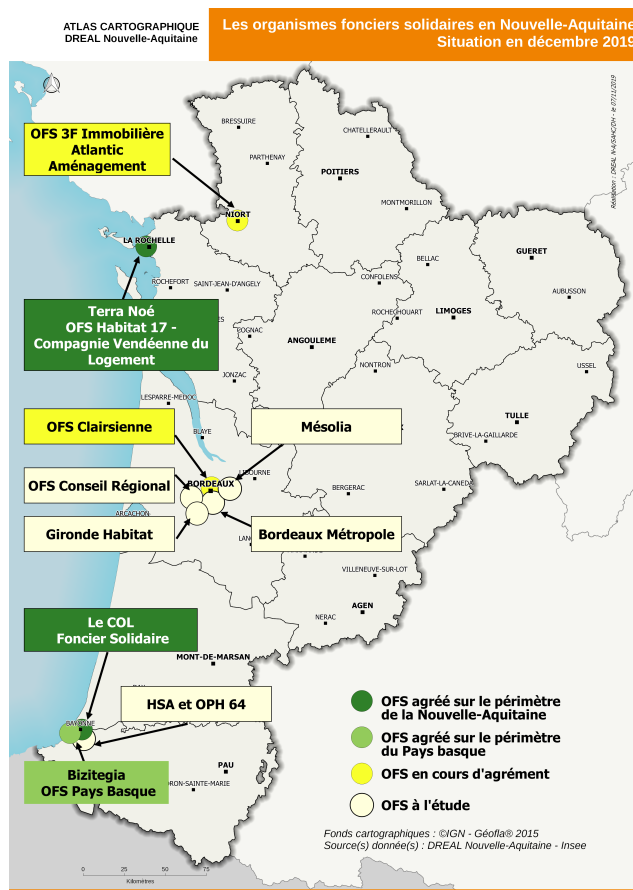
La situation des OFS en Nouvelle-Aquitaine

En Nouvelle-Aquitaine, trois organismes sociaux sont agréés :

- Le comité ouvrier du logement (COL) Foncier Solidaire, précurseur en Nouvelle-Aquitaine a reçu son agrément en octobre 2017,
- Terra Noé créé en partenariat par habitat 17 et la compagnie vendéenne du logement, et Bizitégia mis en place par l'établissement public foncier du Pays Basque, au cours de l'année 2019.

A ce jour, sur les trois OFS agréés, deux d'entre eux ont une compétence sur l'ensemble de la région Nouvelle-Aquitaine (le COL et Terra Noé). L'OFS Bizitégia a une compétence locale.

Deux autres OFS sont en cours d'agrément par Clairsienne et 3F Immobilière Atlantic Aménagement, cinq projets d'OFS portés par le conseil régional, Bordeaux Métropole, Gironde Habitat, Mésolia et par Habitat Sud Atlantic avec l'OPH des Pyrénées-Atlantiques sont à l'étude. Ces initiatives locales démontrent l'attrait de ce dispositif récent qui permet de réaliser du logement abordable.



Ecart de prix et de mensualités entre le BRS et le libre

	Prix de vente projet libre (en €)	Prix/m ² en libre (en €)	Prix de vente BRS (en €)	Prix/m ² BRS (en €)	Ecart de prix entre BRS et libre	Mensualité projet libre (en €)	Mensualité BRS (en €)	Redevance BRS (en €)	Total mensualités BRS et redevance (en €)	Ecart de mensualités entre BRS +redevance et libre
T3 65 m² à Biarritz*	346 450	5 330	144 123	2 117	60 %	1 870	520	177	697	63 %
T4 83 m² à Espelette*	235 200	2 800	166 000	2 000	29 %	873	645	89	734	16 %
Maison individuelle 130 m² à Banca**	170 000	1 300	144 400	880	33 %	720	458	91	549	24 %
T3 60 m² à Bayonne**	216 000	3 600	132 233	2 204	27 %	954	584	90	674	30 %

Source : COL foncier solidaire (réseau Cerema – septembre 2018
et OFS Bizitegia (EPFL Pyrénées-Atlantiques – novembre 2019)

* emprunt à 2 % sur 25 ans avec 10 % d'apport
** sans apport

Des premières conclusions peuvent être tirées des opérations observées dans la région :

- les exemples étudiés en Nouvelle-Aquitaine, et plus particulièrement dans le Pays Basque, démontrent que les prix de vente en BRS sont inférieurs aux prix de vente dans le marché libre (entre 29 et 60 % d'écart constaté),

- le fait de s'acquitter d'une redevance foncière ne constitue pas un obstacle pour les ménages dès lors que la mensualité de l'emprunt cumulée avec la redevance reste en dessous d'une mensualité payée pour une acquisition au prix du marché.

Sur les trois OFS agréés en Nouvelle-Aquitaine, le nombre de logements en BRS prévu est de 1 600 sur 6 ans (2019/2024), soit une moyenne de 266 logements par an.

La plupart de ces logements en BRS (80%) seraient réalisés par le COL Foncier Solidaire.

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**

Directeur de publication : Alice-Anne Médard

Rédacteur : Valérie Teddé
Service habitat, paysage et territoires durables
Département habitat

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/habitat-et-territoires-r637.html>

Courriel : dh.sahc.dreal-na.@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : 2607-8007