

Produire du logement abordable en accession sociale avec le bail réel solidaire



d'une grande idée,
nous avons fait un métier

LES COOP HLM

Produire des logements moins chers...

Trois leviers :

1/ Agir sur le prix de revient technique

- des pistes nombreuses mais peu satisfaisantes (filières sèches, industrialisation...)
- Une « inflation » normative qui limite l'intérêt de cette piste

2/ Mobiliser des aides publiques pour solvabiliser les acquéreurs

- L'Etat semble avoir été au bout de ce qu'il lui était possible de faire (TVA à taux réduit, PTZ/PAS...)
- les collectivités locales ne sont plus toujours aussi ouvertes à financer des dispositifs locaux (majoration PTZ, subvention...)
- le niveau des taux des crédits immobiliers limite l'intérêt de ces aides

3/ Agir sur le foncier

- Une idée qui n'est pas neuve : expérimentation Khoopur, Pass foncier (2007/2010)
- Reporter le coût de ce foncier dans le temps
- Voir le neutraliser de manière permanente ?



A la recherche d'un outil de portage foncier solidaire...

Un intérêt d'acteurs **sociaux**, de **collectivités** locales et de **chercheurs** pour des formes renouvelées d'appropriation du foncier dans une démarche **anti-spéculative** et **d'intérêt collectif**, dans un contexte de **crise durable du logement** mais aussi une **crise des finances publiques**.

Le principe

Créer un parc de logements à vocation sociale qui conservent indéfiniment leur accessibilité économique au fil des reventes par une dissociation de la propriété du foncier et du bâti et pour limiter l'étendue des droits réels du propriétaire sur son logement

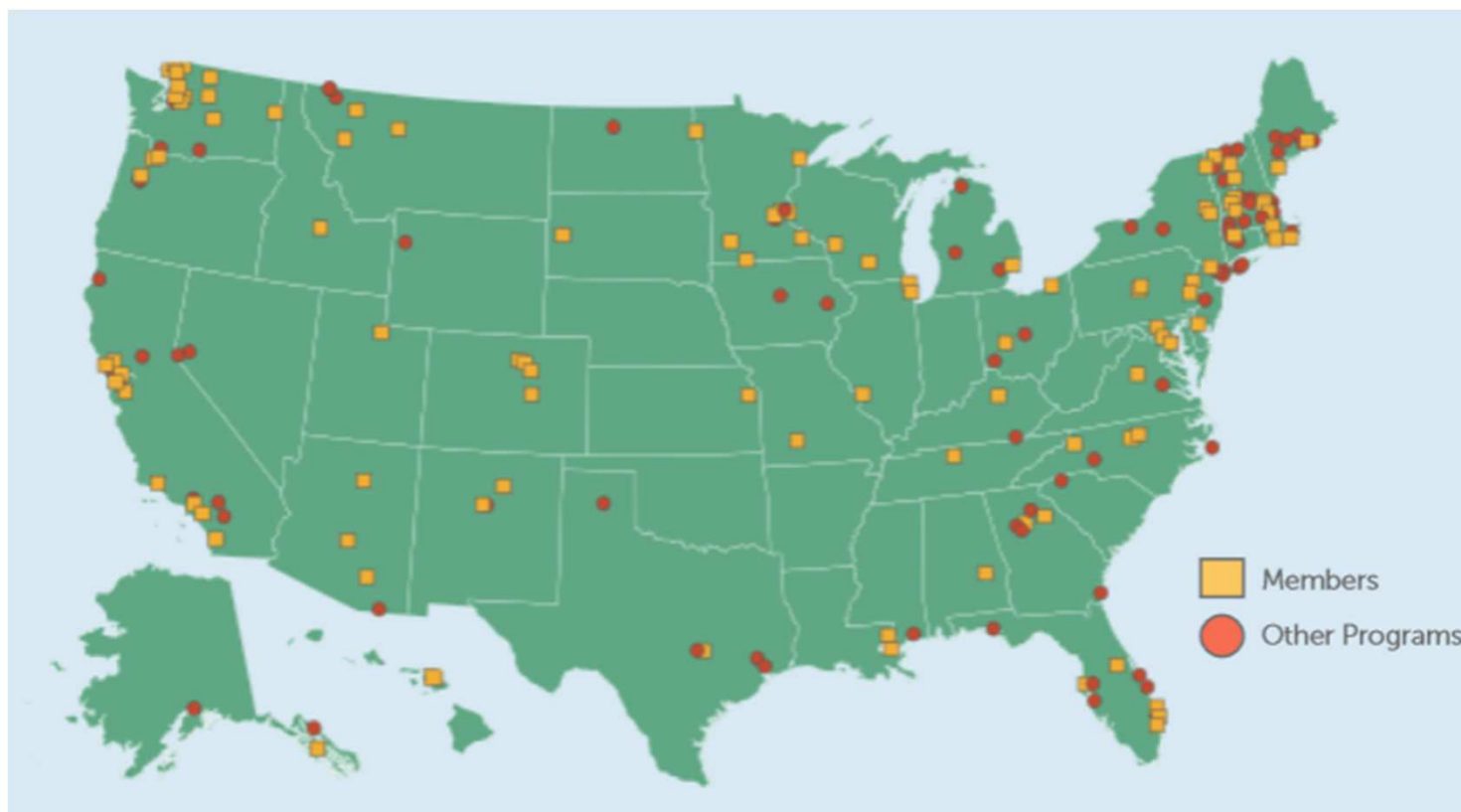
Le mécanisme

Le ménage accède à la propriété du logement pour un prix significativement inférieur aux valeurs du marché par soustraction de la charge foncière. Il s'acquitte ensuite mensuellement d'une redevance pour la mise à disposition du foncier. Le ménage dispose de droits réels cessibles, transmissibles et hypothécables sur les biens, mais il consent librement au respect des clauses du bail qui en limitent la portée (affectation du logement à sa résidence principale, limitation de la capacité à constituer une hypothèque, prédétermination du prix de revente, et droit de préemption conventionnel au profit de l'opérateur foncier). Au moment de la vente, le logement est cédé à un prix conventionnel prédéterminé inférieur au prix du marché. Ce faisant, la subvention par le foncier bénéficie à l'ensemble de la chaîne des ménages qui se succéderont, sur le temps long, pour l'acquisition d'un même bien.

Un « modèle » : le Community land trust (CLT)

Les community land trust (CLT)

Présents aux Etats-Unis depuis les années 70, les CLT sont aujourd'hui plus de 250 et regroupent près de 20.000 logements.



Le dispositif français

Un outil de portage : l'**organisme de foncier solidaire** (OFS)

Un organisme de portage foncier sans but lucratif agréé par le représentant de l'Etat

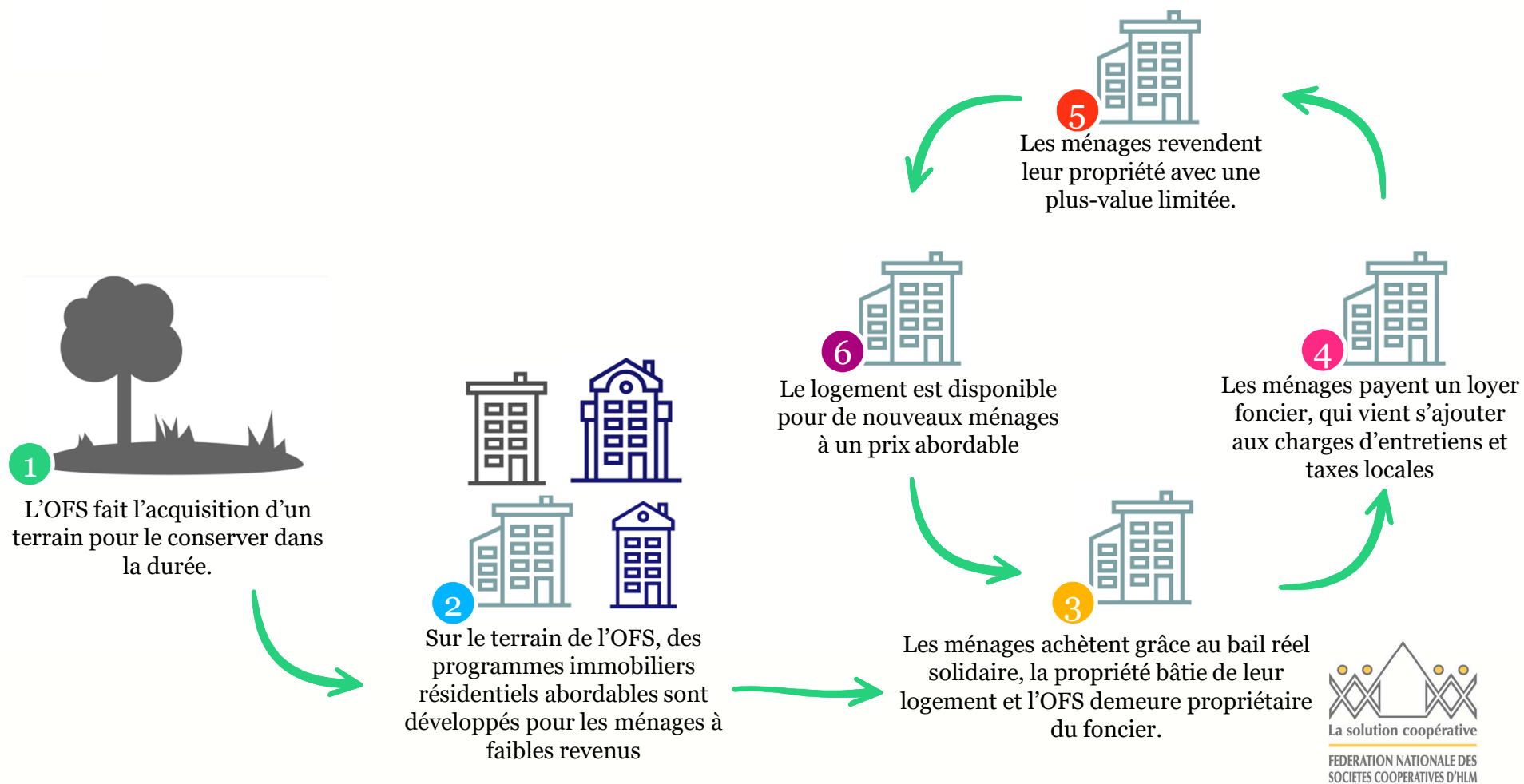
Un objet social précis : **acquérir et de gérer des terrains**, bâtis ou non, en vue de réaliser des **logements** et des équipements collectifs et de consentir à un preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des **droits réels** en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des **conditions** de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession

Un contrat spécifique : le **bail réel solidaire** (BRS)

3 innovations :

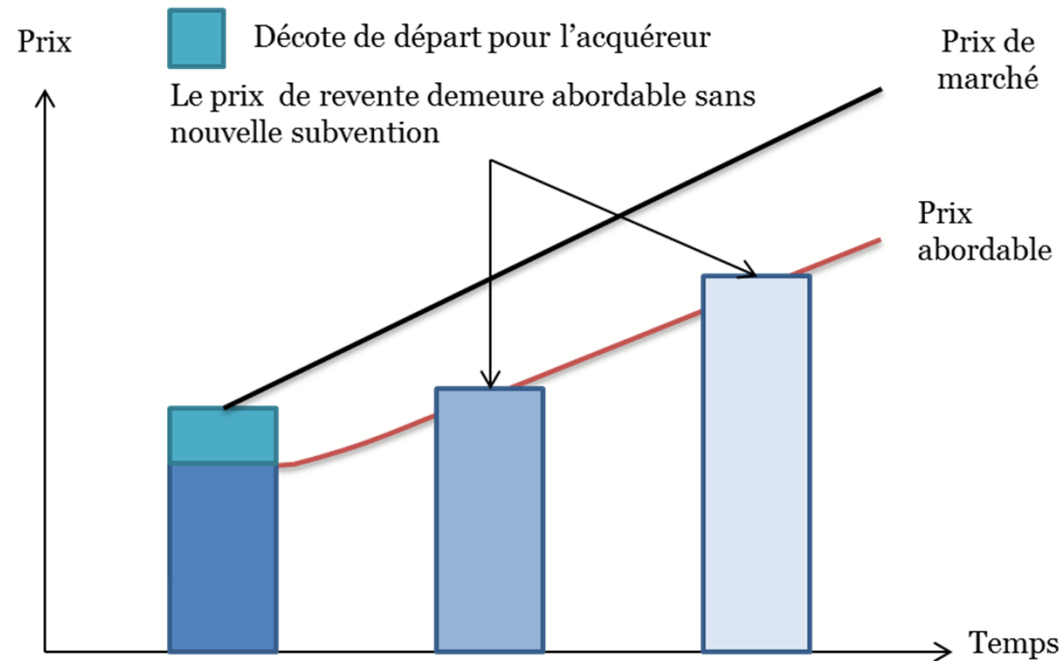
- la dissociation perpétuelle bâti / foncier à travers un « rechargement » du bail à chaque mutation
- une formule de prix permettant de maintenir dans le caractère abordable des logements sans investissement public supplémentaire
- un caractère divisible (copropriétés).

Le dispositif OFS/BRS



L'objectif : maintenir l'abordabilité du logement

Un effort unique pour l'acquisition du foncier (minoration foncière, décote sur le foncier public, péréquation foncière, subvention, donation, prêt de long terme) permet d'aider plusieurs générations de ménages à accéder à la propriété dans des conditions favorables.



Les conditions de réussite...

Une équité de traitement par rapport aux autres formes d'accès sociale

- Une TVA à taux réduit pour les bénéficiaires du BRS 😊
- Un accès aux financements de droit commun : prêt à taux zéro, prêt PAS 😊
- Une simplification des droits de mutation 😊
- La question de la TFPB 😊

Clarifier l'ensemble des aspects du mode opératoire OFS/BRS

Une capacité des acteurs locaux (élus, collectivités locales, opérateurs immobiliers, banques...) à s'appropriier le BRS

L'atteinte d'une masse critique qui facilite la reconnaissance de ce parc par les accédants ultérieurs

Le maintien du caractère abordable et d'une attractivité des logements

L'OFS...

Pour les Coop' Hlm :

- Une approche antispéculative issue des premières opérations d'habitat participatif
- Un prolongement des expérimentations de démembrement, du Pass foncier et du Coop foncier
- Une réponse à la préoccupation des collectivités locales de mieux cerner l'effet dans le temps de leurs investissements en faveur de l'accession sociale à la propriété
- Un cadre législatif et règlementaire adapté à la mission d'intérêt général des organismes d'Hlm
- Un mode de coopération OFS/Organismes d'Hlm en cours de définition

Pour les collectivités locales :

- Un **nouvel acteur foncier de long terme** qui vient s'ajouter aux autres outils existants
- Un outil qui va garantir sur le moyen et long terme **l'abordabilité** des logements financés par la collectivité publique
- Une façon concrète et encadrée d'encadrer la **spéculation immobilière**

Pour les ménages :

- L'**accès** à une offre de logements abordables sur les territoires très tendus, bénéficiant ou non de politiques de régulation publique
- Un mode d'**accès sécurisé et accompagné**, avec une perspective de plus-value partagée

L'OFS...

Quel(s) rôle(s) pour une Coop' Hlm ?

1. Apporter sa compétence d'opérateur spécialisé dans l'accession sociale sécurisée en...

- . concevant des opérations de promotion à vocation sociale sur les terrains de l'OFS et en assurant une commercialisation adaptée
- . assistant l'OFS dans ses missions liées à la gestion des BRS dans le temps
- . participant à la gouvernance de l'OFS

2. Etre force de proposition dans la constitution d'OFS en...

- . prenant l'initiative de présenter le « modèle » aux collectivités locales et acteurs locaux concernés
- . créant un OFS multipartenarial sur son territoire

Zoom sur l'OFS...

L'OFS est « un organisme qui exerce à titre principal les missions définies à l'article L. 329-1. » (Décret 12/09/2016), étant donné que l'OFS a pour tâche :

- « d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs » en BRS (L.329-1 CU)
- « il peut avoir également pour activité l'accompagnement des bénéficiaires des baux réels solidaires qu'il consent » (Décret 12/09/2016)

A partir de cette définition, il convient donc de définir :

1. Le périmètre minimum du champs d'activité de l'OFS/l'activité principale
2. Des extensions possibles : intégration « verticale » d'activités complémentaires ; intégration « horizontale » de produits logements complémentaires

Zoom sur l'OFS...

Négociation de ses conditions d'acquisition et de financement du foncier

-

Agrément des ménages selon les critères définis dans le bail

Quittancement, recouvrement des impayés liés au bail, suivi des clauses du bail

Pilotage des partenariats permettant l'accompagnement des ménages

Organisme de foncier solidaire



Acquisition foncière



Maitrise d'ouvrage



Commercialisation



Gestion des baux



Accompagnement des ménages

Partenaires

L'opérateur immobilier acquiert des droits réels pour construire

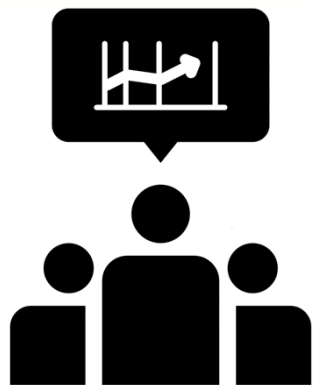
L'opérateur immobilier assure la maîtrise d'ouvrage

Une commission d'attribution le cas échéant

Délégations possibles de prestations aux partenaires locaux

Recours possible aux compétences et savoirs faires locaux

Zoom sur l'OFS...



- 1 Etude de préfiguration
Choix des statuts
Contribution des partenaires



- 2 Délibération du/des fondateur(s)

- 3 Dépôt des statuts →
Demande d'agrément OFS

- 4 Expérimentation des 1ères opérations



- 5 Généralisation du dispositif



Des premiers territoires d'expérimentation

Une solution juridique pour soustraire un patrimoine foncier de la logique spéculative et en garantir l'affectation au profit de l'intérêt général dans la longue durée.

Des collectivités déjà mobilisées :

- ⑨ Ville de Lille : programmée pour le 1er semestre 2017 au travers de la « Fondation de la ville de Lille », avec un objectif de production de 100 logements par an et 2 fonciers déjà identifiés pour démarrer dès 2016
- ⑨ Rennes Métropole : envisagée pour le 1^{er} semestre 2017
- ⑨ Grand Lyon : réflexion avancée sur l'intervention en centre ancien

Des marques d'intérêt : Toulouse, Nantes, Bayonne, Haute-Savoie...



Le calendrier

Mars 2014	Loi ALUR (article 164) : création des organismes de foncier solidaire
Août 2015	Loi dite « Macron » (article 94) : introduction du bail réel solidaire
Juillet 2016	Ordonnance du bail réel solidaire
Septembre 2016	Décret organismes de foncier solidaire
31 décembre 2016	Loi de finances rectificative pour 2016 : fiscalité, accès aux prêts aidés
Printemps 2017	Décret sur le bail réel solidaire (modèle économique) Décret modifiant l'agrément des organismes de foncier solidaire

Merci de votre attention.

www.hlm.coop

www.habitat.coop



La solution coopérative

FEDERATION NATIONALE DES
SOCIETES COOPERATIVES D'HLM