



ORSOL

PRÉSENTATION

ORSOL, UN NOUVEAU DISPOSITIF D'ACCESSION ABORDABLE PÉRENNE

Orsol est un nouvel Organisme Foncier Solidaire, créé par 3 coopératives HLM partenaires, pour proposer de l'accès social sécurisé durablement malgré l'envolée des prix du foncier en dissociant le foncier du bâti.

ORSOL, un nouvel Organisme Foncier Solidaire (OFS)

Savoisienne Habitat, Isère Habitat et Rhône Saône Habitat, 3 coopératives HLM partenaires, ont décidé de créer ensemble un Organisme Foncier Solidaire (OFS). Nommé ORSOL, il est parmi les premiers du genre à être créé en France.



Cécile BELLO (Isère Habitat), Benoit TRACOL (Rhône Saône Habitat), Samuel RABILLARD (Savoisienne Habitat), membres fondateurs de ORSOL

Un mécanisme innovant

Introduit par la loi Alur de 2014, un OFS est une société privée à but non lucratif, agréée par l'état. Son objectif est de développer l'accès social sécurisé malgré l'envolée des prix du foncier et de l'immobilier sur certains territoires. Concernant ORSOL, il est ouvert à d'autres participations. Bailleurs sociaux, collectivités, promoteurs, aménageurs... chacun peut apporter sa contribution sous forme de capital ou de terrain.

Contenir les prix

Pour fonctionner, un OFS s'appuie sur un mécanisme innovant

créé en 2017 : le bail réel solidaire (BRS) ; qui permet de dissocier foncier et bâti :

Foncier : il est acquis par l'OFS. Ce dernier le met à disposition du porteur de projet des acquéreurs au moyen d'un bail de longue durée (18 à 99 ans). En contrepartie, il applique une redevance d'occupation du terrain répartie sur chacun des copropriétaires.

Bâti : l'acquéreur bénéficie d'un logement à un prix abordable ne prenant en compte que le bâti. Mais il ne peut le revendre qu'en respectant certaines clauses inscrites au BRS dont l'une consiste à limiter l'augmentation du bien à celle du coût de la vie. Ce dispositif est applicable également à l'achat d'immeuble existant.

Une accession durablement abordable et durable

Concernant l'acquisition, parallèlement aux caractéristiques du BRS, on est dans un dispositif d'accès social sécurisé classique : plafonds de revenus du PSLA, sécurisation de l'achat dans la durée et aides conditionnelles telles que le prêt à taux zéro ou la TVA à 5,5%...

En cas de revente, le BRS et sa redevance restent d'actualité. Le nouvel acquéreur doit s'y conformer à son tour. L'accès reste ainsi durablement sociale et abordable.

Une accession responsable

Ce dispositif reflète la philosophie de l'accès social sécurisé et des coopératives qui la portent. Nouer une relation de proximité grâce à un bail n'est pas si commun. C'est un contrat administratif tout autant qu'un contrat moral, un véritable engagement mutuel sur des valeurs de solidarité. Avec cet outil, les 3 partenaires disposent d'un outil puissant pour faire face à la montée des prix et à la raréfaction des terrains tout en cultivant l'esprit coopératif.



A RETENIR

Une innovation : L'OFS

- Structure à but non lucratif agréée par le Préfet.
- > **Objectif** : acquérir des terrains ou des immeubles dans des secteurs attractifs pour construire des programmes de qualité et vendre des logements à un prix nécessairement inférieur à ceux pratiqués sur le marché de l'immobilier neuf.
- > **Principe** : dissociation du foncier et du bâti pour permettre le développement d'une offre de logements en accession, durablement abordable.
- > **Moyens** : Les terrains acquis par l'OFS sont mis à disposition des acquéreurs au moyen d'un bail longue durée, le BRS (Bail Réel Solidaire).

Permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété, et développer une nouvelle forme d'accession inédite et durablement abordable grâce à l'Organisme Foncier Solidaire - ORSOL

Un outil remarquable

Pour l'acquéreur :

- > TVA à 5,5 %
- > Prix de vente plafonné au plafond PSLA
- > Exonération de TFPB selon la volonté de la collectivité

Pour la collectivité

- > Permet à des ménages sous plafonds de ressources PSLA d'acquérir un logement neuf
- > Stabilisation du prix abordable du logement dans la durée : le ménage revend son bien dans la limite du prix indexé de l'acte d'achat
- > Le nombre de logements créés via ORSOL est comptabilisé dans la loi SRU

