

2^e journées du réseau national des OFS

1 an après Lille, où en sommes nous ?

Rennes
Novembre 2019

Christophe SUCHEL

*Adjoint au sous-directeur de
l'aménagement durable*

MCTRCT/DGALN/DHUP/AD



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Plan de l'intervention

Le déploiement des OFS

L'accompagnement et la communication de l'État en 2019

Les banques

Les travaux prospectifs et les expérimentations autour du dispositif OFS/BRS

La préfiguration d'un observatoire national des OFS/BRS

Le PLF 2020

Et demain ?

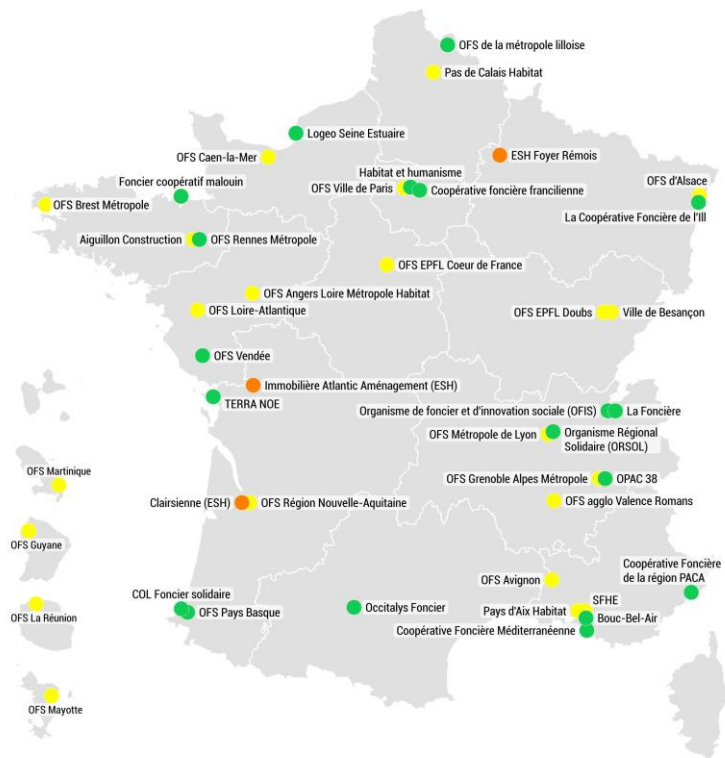
Le déploiement des OFS



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Organismes de foncier solidaire (OFS) agrés et en projet

Octobre 2019



- OFS agréé
- Demande d'agrément en cours d'instruction
- OFS en projet

Source : DGALN/DHUP/AD5 (08/10/2019)
Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI

DHUP/AD5/OFS/2019/10/2019/10m

ÉTAT DU DISPOSITIF AU 6 NOVEMBRE 2019

19 OFS agréés dont :

- 4 en 2017 ;
- 5 en 2018 ;
- 10 en 2019 (3 nouveaux agréments devraient être délivrés d'ici fin 2019)

22 initiatives identifiées (DREAL)

Plus de 8500 logements en BRS projetés à l'horizon 2024



Pourquoi ce dynamisme en 2019 ?

- ⇒ Parc en **accession sociale** à la propriété pérenne
- ⇒ Dispositif de **lutte contre la spéculation foncière et immobilière**
- ⇒ Intégration du parc de logements sous BRS dans le **décompte SRU** (loi ELAN)
- ⇒ **Ouverture du dispositif aux OHLM et SEM agréées** (Loi ELAN)
- ⇒ Dispositif de **lutte contre l'habitat indigne et informel** (DOM)



L'accompagnement de l'État



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

En 2019...

⇒ Publication du décret n° 2019-423 du 9 mai 2019 d'application de la loi ELAN élargissant le bénéfice de la décote aux logements en BRS et **intégration des logements en BRS dans l'inventaire SRU**

⇒ **Constitution d'un réseau des correspondants DREAL OFS/BRS** en charge :

- d'**accompagner** et de **conseiller** les acteurs dans leurs démarche d'agrément en tant qu'OFS ;
- de **répondre** à toutes les questions qui peuvent être posées autour du dispositif OFS/BRS ;
- d'**assurer un suivi** des OFS agréés.



Il est rappelé l'enjeu, pour les OFS, d'adresser, **tous les ans**, leurs rapports annuels aux préfets de région et de départements

Communication au niveau national...

⇒ **Présentations et interventions autour du dispositif** dans le cadre de rencontres :

- AdCF, FNAU...
- ANRU ;
- Salon des Maires ;
- Rencontres des acteurs publics du foncier 2019...
- ...

⇒ **Appui sur des outils :**

- plaquettes de communication, fiches... ;
- site internet du MCTRCT ;
- site « Outils de l'aménagement » du CEREMA
- ...



Louer et habiter

Un nouveau dispositif pour produire du logement abordable : les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire

Les organismes de foncier solidaire (OFS) et les baux réels solidaire (BRS) ont été créés en vertu de la loi relative à la construction de logements sociaux de 2015. Ils ont pour objectif de développer une politique foncière sociale à la grande échelle.

Le dispositif a pour objectif de favoriser la production de logements sociaux et abordables en permettant aux collectivités locales de bénéficier d'un accès à la foncier à long terme.

Le dispositif a pour objectif de favoriser la production de logements sociaux et abordables en permettant aux collectivités locales de bénéficier d'un accès à la foncier à long terme.

Le dispositif a pour objectif de favoriser la production de logements sociaux et abordables en permettant aux collectivités locales de bénéficier d'un accès à la foncier à long terme.

Le dispositif a pour objectif de favoriser la production de logements sociaux et abordables en permettant aux collectivités locales de bénéficier d'un accès à la foncier à long terme.

Le dispositif a pour objectif de favoriser la production de logements sociaux et abordables en permettant aux collectivités locales de bénéficier d'un accès à la foncier à long terme.

Le dispositif a pour objectif de favoriser la production de logements sociaux et abordables en permettant aux collectivités locales de bénéficier d'un accès à la foncier à long terme.

Le dispositif a pour objectif de favoriser la production de logements sociaux et abordables en permettant aux collectivités locales de bénéficier d'un accès à la foncier à long terme.

Le dispositif a pour objectif de favoriser la production de logements sociaux et abordables en permettant aux collectivités locales de bénéficier d'un accès à la foncier à long terme.



...et au niveau régional

- ⇒ Action des DREAL auprès des acteurs des territoires (habitat et foncier) :
- **au quotidien** (en amont ou durant l'instruction des demandes d'agrément d'OFS) ;
 - **lors de séminaires** :
 - En Auvergne-Rhône-Alpes (2 octobre) ;
 - En Provence-Alpes-Côte d'Azur (17 octobre).
 - à travers l'animation d'**un réseau régional des OFS (PACA)** ;
 - à travers **des outils** (sites internet, plaquettes de communication...).



Les banques



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Travailler à faire du monde bancaire un partenaire du déploiement du dispositif

⇒ pour les OFS

Échanges/Rencontres avec la CDC pour :

- mieux faire connaître le dispositif et relayer les difficultés rencontrées par les OFS dans leur démarche pour accéder au prêt Gaïa ;
- mieux appréhender les conditions auxquelles doivent répondre les OFS pour accéder au prêt Gaïa.

⇒ pour les BRS

Rencontres avec les acteurs bancaires, notamment la Banque postale, afin de favoriser l'émergence d'une offre adaptée pour les ménages acquéreurs de BRS.

Les travaux prospectifs et les expérimentations autour du dispositif OFS/BRS



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

La conduite de travaux prospectifs et d'expérimentations

⇒ Des études :

- La mobilisation des OFS/BRS en quartiers anciens dégradés à travers les exemples de Pantin, Roubaix, Marignane (ANRU) ;
- Une étude pour l'intervention d'un OFS sur le parc de copropriétés fragiles ou dégradées (DREAL PACA) ;
- Travaux en cours des établissements publics foncier et d'aménagement (EPFA) de Guyane et de Mayotte autour de la constitution de leur OFS avec pour objet la lutte contre l'habitat indigne et informel

⇒ Des expérimentations :

Le décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'ANAH introduit une expérimentation visant à **accorder des subventions à un OFS** (à partir de 2020)

La préfiguration d'un observatoire national des OFS et des BRS



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Préfiguration d'un observatoire national des OFS et des BRS

⇒ Publication d'un marché en vue de la préfiguration d'un outil de suivi national du dispositif OFS/BRS dont le portage est à définir

⇒ Objectif de l'outil national :

- suivre l'évolution annuelle du parc de logements régis par le BRS ;
- suivre les projections annuelles de programmation de logements destinés à être commercialisés sous BRS ;
- suivre spécifiquement la vente HLM dans le régime du BRS ;
- suivre les dynamiques de créations des OFS, en donnant à voir la diversité des cadres juridiques et des modèles économiques retenus (montant de la redevance, principes de fixation des prix de vente, règles d'actualisation des prix de cession...)



Aujourd'hui, le suivi du dispositif s'appuie sur un outil partagé,
alimenté par les DREAL

Le PLF 2020



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Propositions portées au PLF 2020

- ⇒ **Rendre éligible au financement PAS** les personnes physiques achetant leur logement en BRS
- ⇒ Permettre aux collectivités de **majorer l'abattement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties** dans l'accession sociale en BRS à un niveau supérieur à 30 %
- ⇒ **Exonérer de droits d'enregistrement** (taxe de publicité foncière) les acquisitions immobilières réalisées par les OFS pour l'accession sociale qui seraient alors **remplacés par un droit fixe de 125 €** (seule la cession des droits aux ménages reste, soumise aux droits d'enregistrement selon les règles de droit commun)

Propositions portées au PLF 2020

⇒ **Autoriser les départements et les régions à apporter leur garantie d'emprunt aux OFS** afin de leur permettre d'avoir accès aux prêts à long terme de la CDC

⇒ Application du **taux réduit d'impôt sur les sociétés sur les plus-values pour les entreprises** cédant des locaux ou des terrains à des OFS en vue de les convertir en logements

⇒ Calculer le **remboursement de la TVA réduite en cas de changement d'affectation des logements sous BRS** au *pro rata temporis* et en proportion des logements concernés

⇒ **Clarifier le régime de TVA applicable aux OFS** en précisant que le taux réduit de TVA s'applique également aux travaux d'aménagement des terrains et à la revente des logements existants en vue d'être réhabilités

Et demain ?



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Les chantiers en 2020

⇒ **Projet de décret** visant à **fluidifier la vente HLM** sous l'égide du dispositif OFS/BRS et à **sécuriser la gestion du BRS** pour les organismes de logements sociaux

⇒ **Lancement de l'observatoire national du dispositif OFS/BRS**

⇒ Encourager les collectivités à **articuler leur PLU/PLUi** (définition de servitudes de mixité sociale/d'emplacements réservés) **et leur PLH** dans un objectif de lutte contre la spéculation foncière à travers notamment l'utilisation du dispositif OFS/BRS

Les chantiers en 2020

⇒ Poursuivre les réflexions autour de l'utilisation du dispositif dans les quartiers anciens dégradés et dans les copropriétés fragiles ou dégradées

⇒ Poursuivre des échanges avec les acteurs du monde bancaire ;

⇒ **Clarifier** la question du **stationnement** dans les programmes comportant des logements en **BRS**

⇒ ...

Fin
Merci de votre attention

Sur OFS/BRS, contacts bureau AD5 :
Jean-marie.quemener@developpement-durable.gouv.fr
Sophie.robin@developpement-durable.gouv.fr