

FONCIER SOLIDAIRE – FRANCE

CHARTRE D'ORIENTATIONS Novembre 2018



Réseau Foncier Solidaire - France
Document d'Orientation – 15 Novembre 2018

Soutenu par le



Les Organismes de Foncier Solidaire agréés et en projet s'engagent avec le soutien du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, et le cas échéant avec le soutien de leurs structures fédératives, à promouvoir et soutenir le développement d'un nouveau mode de production du logement, durablement abordable en France.

Ils partagent ensemble les valeurs et objectifs définis dans la charte d'orientation suivante qui fixe la feuille de route vers la constitution d'un réseau « FONCIER SOLIDAIRE – France ».

Lille, le 15 novembre 2018.

Les Organismes de Foncier Solidaire, les collectivités locales, les Fédérations professionnelles, tout acteur impliqué dans le développement du logement abordable et désireux de se mobiliser dans Foncier Solidaire – France approuveront ce document dans les meilleurs délais pour confirmer leur engagement propre.

Préambule

La loi ALUR de mars 2014 a posé les bases d'un nouveau mode de production du logement abordable inspiré des Community Land Trust américains et s'appuyant sur des mécanismes permettant de distraire le coût du foncier du coût du logement et cela dans la durée, particulièrement dans les centres urbains.

Plus d'un an seulement après la publication des derniers décrets articulant « Organisme de Foncier Solidaire et Bail Réel Solidaire », six organismes ont été agréés par l'Etat, et plus de vingt projets sont en cours d'étude, à l'initiative d'acteurs variés (collectivités territoriales, coopératives, bailleurs sociaux,-Etablissements publics fonciers locaux) qui veulent agir avec volontarisme sur la hausse continue du foncier, des prix et des loyers qui renforcent les inégalités d'accès au logement abordable pour les familles modestes et intermédiaires.

Le cadre juridique du dispositif va d'ailleurs être précisé et complété avec la promulgation prochaine du projet de loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Plus d'un an seulement après la publication des derniers décrets articulant « Organisme de Foncier Solidaire et Bail Réel Solidaire », six organismes ont été agréés par l'Etat, et plus de vingt projets sont en cours d'étude, à l'initiative de collectivités territoriales, de coopératives, de bailleurs sociaux, ou d'Etablissements publics fonciers locaux qui veulent agir avec volontarisme sur la hausse continue du foncier, des prix et des loyers qui renforcent les inégalités d'accès au logement abordable pour les familles modestes et intermédiaires.

Cette nouvelle formule d'accession durablement abordable prend donc une ampleur qui invite dès à présent à fédérer nos énergies afin de mutualiser les différentes expériences et diffuser largement la richesse de ce nouvel outil au service des territoires en posant les bases du réseau d'échanges baptisé : « Foncier Solidaire – France ».

Ce réseau se doit d'être clairement un outil opérationnel pour accompagner le développement de nouveaux Organismes de Foncier Solidaire et pour soutenir leur action dans les territoires qui agissent pour favoriser la mixité sociale et la mobilisation du foncier en faveur du logement.

Foncier Solidaire –France sera donc ouvert à l'ensemble des acteurs institutionnels publics ou privés qui sont déjà investis dans la production du logement abordable en France, ainsi qu'à ceux qui veulent s'y investir, collectivités locales, coopératives HLM, Etablissements publics fonciers, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, notaires, banques, services de l'état...et fera vivre le débat de manière active entre toutes les parties prenantes.

Les grandes orientations partagées

Un réseau qui favorise les échanges d'expériences entre les OFS

Les membres du réseau s'engagent à favoriser :

- La diffusion et la capitalisation des connaissances existantes entre les membres et auprès des différents acteurs intéressés ou qui investissent en France la question du logement abordable ;
- Le partage des « bonnes pratiques » des projets engagés en France quel que soit leur niveau d'avancement, de l'intention de projet à la commercialisation en cours d'opérations d'habitat durablement abordable ;
- La mutualisation des expertises de chacun pour nourrir en permanence les pratiques opérationnelles et, dans le respect des différences des approches, faire ensemble des propositions communes pour consolider le dispositif naissant sur le plan juridique, technique et financier ;
- La communication à grande échelle pour informer tous les publics, mobiliser tous les acteurs et transmettre la connaissance et l'intérêt du modèle à toutes les échelles.

Un réseau qui avance de manière pragmatique

A l'appui du partage d'expériences, les membres du réseau mettront l'accent sur la mise en œuvre des solutions opérationnelles facilitant l'émergence concrète de projets s'appuyant sur le mécanisme articulant OFS et BRS.

Ils rechercheront ensemble :

- Les conditions favorables au développement des projets : portage politique, agilité des acteurs locaux engagés dans la production du logement abordable, environnement financier et juridique, approche partagée sur les fondamentaux du BRS (vocation de la redevance, de la clause de rachat, de l'accompagnement des acquéreurs etc...)
- Les montages opérationnels les plus efficaces en fonction des types de projet (en neuf, dans l'ancien, dans le cadre de vente HLM etc...) pour faciliter leur développement à l'appui d'une lecture fine des possibilités, des limites ou des freins juridiques, techniques, financiers existants.

Un réseau qui est force de proposition

Pour garantir un environnement réglementaire, juridique et financier solide et pérenne pour le déploiement des projets en OFS/BRS les membres du réseau :

- organiseront régulièrement des temps de partage entre les porteurs de projet ;
- construiront une expression commune sur des sujets essentiels pour le développement des projets ;
- seront force de proposition auprès des pouvoirs publics et des acteurs de la réussite de la démarche ;
- veilleront au maintien – dans la limite de leur compétence - de conditions favorables pour le déploiement des projets.
- favoriseront l'usage de ce nouveau mode de production du logement innovant et répondant à des aspirations citoyennes, à différentes échelles et dans les différentes politiques publiques.

Un réseau qui construira les ponts entre les autres champs de l'habitat

Les membres du réseau s'engagent à favoriser :

- la diffusion et à la coopération dans le respect de la libre initiative des acteurs et des territoires ;
- le lien entre ce nouveau modèle de production du logement et les autres champs de l'habitat (habitat spécifique, habitat participatif, etc.) ;
- le rôle des logements sous BRS dans le parcours résidentiels des ménages.

Un réseau qui est ouvert à tous

Les membres du réseau s'accordent pour que le réseau soit un espace ouvert et facilitant le partage des expressions entre les OFS d'une part, quel que soit leur niveau d'avancement, et d'autre part, les acteurs du logement abordable au sens large.

Ainsi le réseau s'adresse à tout type d'OFS :

- OFS initiés par des collectivités locales ;
- OFS initiés par des coopératives ou des bailleurs sociaux ;
- OFS initiés par des Etablissements Publics Fonciers Locaux ;
- OFS d'initiative associative et habitante...
- ...

Il s'appuie sur la mobilisation existante :

- De la Fédération des Coopératives HLM ;
- De l'association des EPF Locaux ;

Le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales apportera son appui au réseau en mobilisant ses moyens d'animation et d'ingénierie sous pilotage de la direction générale de l'aménagement du logement et de la nature. Dans ce cadre, il pourra notamment apporter son concours en matière:

- d'organisation d'événements nationaux ou locaux ;
- d'aide à la capitalisation des expériences et d'évaluation ;
- d'apport d'expertises techniques et juridiques ;
- de diffusion des bonnes pratiques et de promotion à l'échelle nationale ;
- d'écoute des propositions du réseau, et le cas échéant, d'accompagnement des évolutions du dispositif.

Le ministère intervient en position de « facilitateur » du réseau avec pour ambition d'accompagner le développement du dispositif OFS-BRS partout où il a sa pertinence.

Il associera pour la richesse des débats :

- des têtes de réseaux impliqués dans le logement abordable : Associations d'élus, Union Sociale pour l'Habitat, Action Logement, Fédération des Promoteurs Immobiliers,...
- des partenaires concernés par le développement des OFS : Conseil Supérieur du Notariat, établissements bancaires...

Les membres veilleront à garantir la neutralité des expressions afin de ne pas privilégier un « modèle » particulier. Cependant, les membres s'accordent à s'ouvrir qu'aux projets d'OFS qui garantissent la production d'une offre de logement ouverte sans discrimination et vecteur de mixité sociale sur la durée.

Le réseau sera aussi ouvert vers des professionnels actifs sur le sujet ou désireux de développer des prestations d'accompagnement projet.

Le réseau n'a nullement vocation à se substituer à des échanges bilatéraux qui seraient recherchés par ses membres.

Conclusion

Les objectifs ainsi déclinés dans ce document d'orientations nécessiteront l'implication active de chacun des membres réunis dans ce réseau.

Engagé dans le projet européen Interreg North West Europe SHICC « sustainable housing for inclusive and cohesive cities », la Ville de Lille assurera la phase de lancement jusque septembre 2020 en portant le secrétariat du réseau.

Les membres du réseau s'engagent à être présents afin de faciliter la consolidation du réseau dans le temps.

La représentation des différents types d'OFS à chacune des rencontres sera organisée et garantie pour permettre à tous d'avancer conjointement.

Ce réseau reste ouvert à tous acteurs désireux de rejoindre la dynamique et qui partage les valeurs et objectifs de la charte d'orientations.

SIGNATURES

Ville de Lille		
L'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise		
La Fédération des Coopératives HLM		
L'association des EPFL		
Coopérative Foncière Francilienne		
Foncier Coopératif Malouin		
Foncier Solidaire de Rennes Métropole		
COL Foncier Solidaire		
Coopérative Foncière Méditerranée		

La Foncière (EPFL de Haute-Savoie)		
EPFL du Pays Basque		
OFIS, Organisme Foncier et d'Innovation Sociale		
ORSOL, Organisme Régional Solidaire		
Ville de Paris		
Grand Besançon		
Ville de Besançon		
EPFA de Guyane		
Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Locales		
Conseil Supérieur du Notariat		

