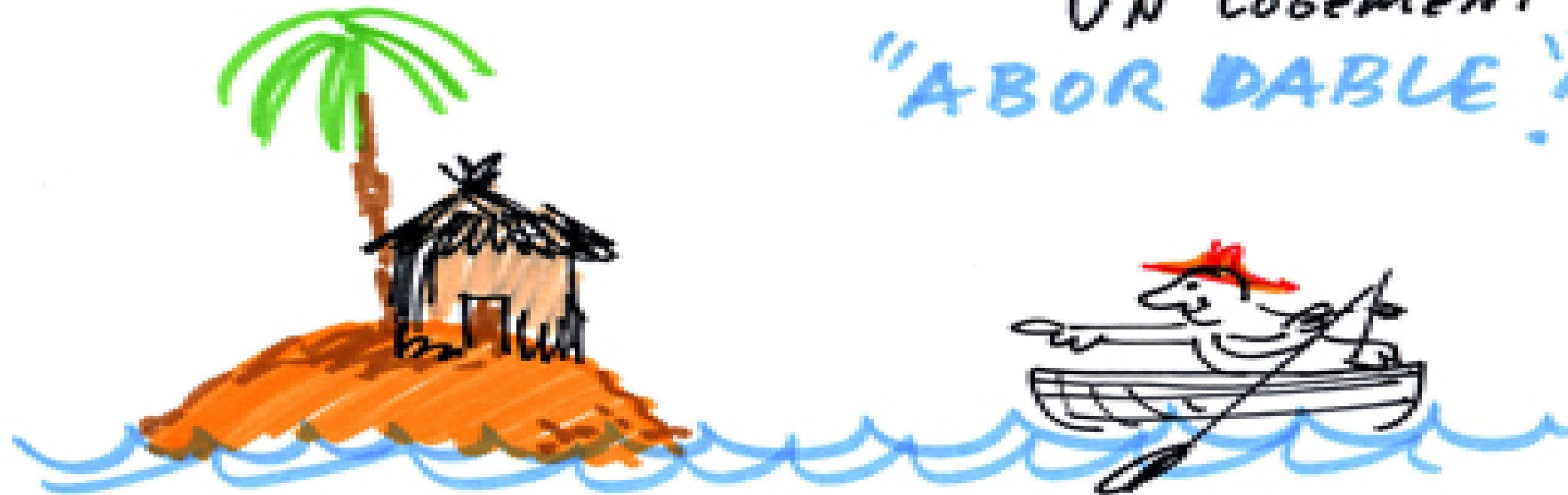




# Accéder au foncier

Gérard Straumann, Association écohabitons 34



# PRODUIRE DES LOGEMENTS DURABLEMENT ABORDABLES

- FAIRE BAISSER LE POIDS DU PRIX DU FONCIER dans les zones tendues.  
>> cela peut représenter 30 à 40 % du prix du logement
- ENCADRER LES PRIX DES LOGEMENTS sur la très longue durée



2 objectifs : Dissocier la propriété du foncier et celle du bâti  
et encadrer les prix de vente sur la très longue durée



Pour le premier objectif : **O.F.S : OFFICE FONCIER SOLIDAIRE**  
Pour le second: **B.R.S : BAIL REEL SOLIDAIRE**

# PRODUIRE DES LOGEMENTS DURABLEMENT ABORDABLES grâce à l'O.F.S et le B.R.S

## UN ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

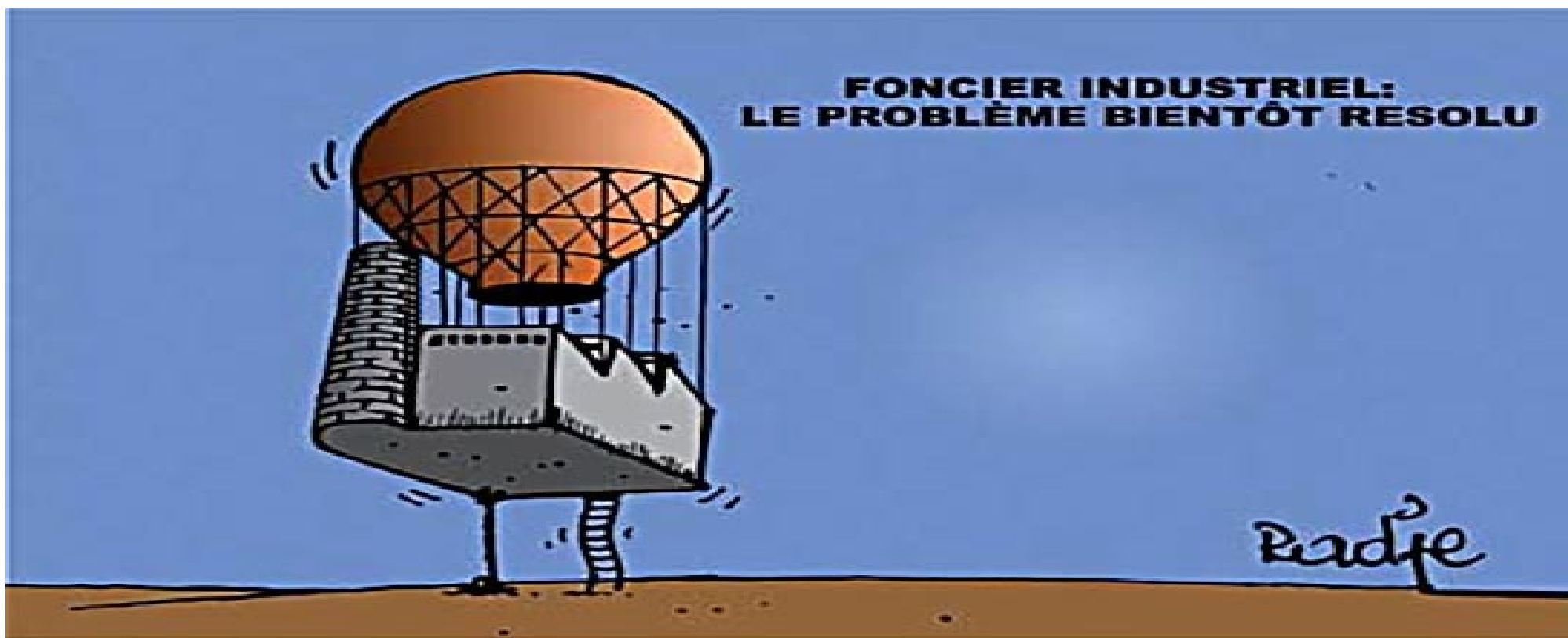
- **Est propriétaire du foncier à long terme**, qu'il s'agisse de terrains déjà possédés ou à acquérir.
- En cas d'acquisition de terrains, possibilité de recourir aux dispositifs de **mobilisation du foncier à prix minorés** : acquisition auprès des établissements publics fonciers ou recours à des emprunts à très long terme (prêt GAIA de la CdC, 40 à 60 ans, tx variable sur livret A)
- C'est un Organisme existant ou à créer, **à but non lucratif**, sous différents statuts possibles : association, fondation...
- **Agréé** par le préfet de région.
- Consent des droits réels à des tiers en vue de l'accession ou de la location, et perçoit en contrepartie **des redevances**.
- Contrôle l'éligibilité du preneur (conditions de ressources : **barème PSLA** et capacité à financer le projet pour l'acquisition ou **Barème PLUS** pour la location) ,
- **encadre le prix de revente** du bien pendant toute la durée du bail.



# Accéder au foncier

Gérard Straumann, Association écohabitons 34

## 2) Les O.F.S Office Foncier Solidaire et les B.R.S. Bail Réel Solidaire

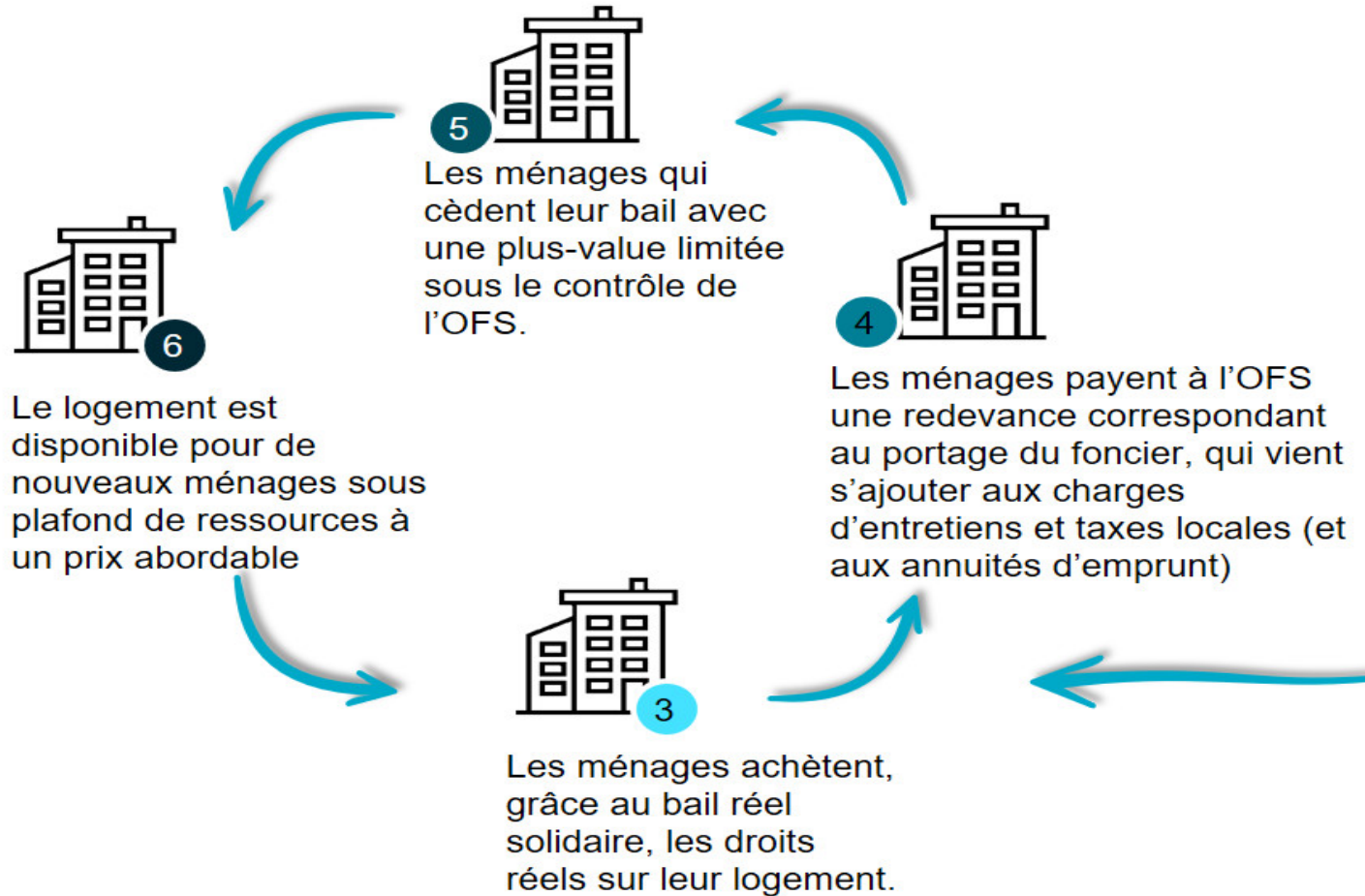


# PRODUIRE DES LOGEMENTS DURABLEMENT ABORDABLES grâce à l'O.F.S et le B.R.S

## UN BAIL RÉEL SOLIDAIRE

- Conclu entre l'organisme foncier solidaire et un tiers.
- Confère à son titulaire **des droits réels sur le bâti** et des obligations : obligation de construire ou de réhabiliter, **paiement d'une redevance**, respect d'un prix de cession plafonné en cas de revente et de plafonds de loyer (correspondant aux plafonds PLUS) en cas de mise en location du bien.
- Peut également concerner un bâti existant, avec ou sans besoin de travaux.
- D'une durée comprise entre **18 et 99 ans, et prorogé** de la durée initiale à chaque mutation (cession, donation, succession).
- Permet la copropriété avec **division en volume** entre le sol et le bâti au dessous
- L'organisme de foncier solidaire dispose d'un **droit de préemption sur le bâti**, lui permettant de mettre fin au bail après rachat des droits réels

# Principe d'une opération en dissociation



# **PRODUIRE DES LOGEMENTS DURABLEMENT ABORDABLES grâce à l'O.F.S et le B.R.S**

## **DES AIDES FISCALES ET FINANCIÈRES\***

- \* Exonération de taxe sur la publicité foncière pour les actes impliquant l'OFS**
- \* Taux réduit de TVA à 5,5 % pour les travaux de construction ou de réhabilitation sur les terrains des OFS**
- \* Abattement de 30 % de la taxe foncière, selon la volonté des collectivités**
- \* Accès au prêt à taux zéro pour les acquéreurs**
- \* Issues de la loi de finances rectificative 2016**

# PRODUIRE DES LOGEMENTS DURABLEMENT ABORDABLES grâce à l'O.F.S et le B.R.S

## LES TITULAIRES DU BAIL RÉEL SOLIDAIRE : DE NOMBREUSES OPTIONS

Le bail réel solidaire (BRS) peut être consenti à :

- **un opérateur** qui construit ou réhabilite et qui s'engage à céder les droits réels à des ménages éligibles ;
- **un bailleur HLM**, une coopérative HLM, un investisseur locatif qui louent dans le respect d'un plafond de ressources et de loyers ;
- **un particulier**, sous conditions de ressources, qui occupe le logement ;
- **une société civile coopérative de construction** ou **une société d'habitat participatif ( une coopérative d'habitants ?)** qui s'engagent à attribuer un droit de jouissance à des ménages sous conditions de ressources.



## PLAFONDS DE RESSOURCES (2019)\*

Nb de personnes qui vont occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	32 442 €	24 592 €
2	45 418 €	32 793 €
3	51 908 €	37 932 €
4	59 046 €	42 032 €
5 et plus	67 352 €	46 121 €

Zone A = Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français, Lyon, Lille, Marseille, Montpellier

Zone B = Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants.

Zone C = Reste du territoire

\* Revenu fiscal de référence N-2

## PLAFONDS DE PRIX DE VENTE

### Plafonds de prix (€HT/m<sup>2</sup>/SU) 2019

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
4 754	3 602	2 885	2 518	2 202

Zone A bis = Paris et communes limitrophes

Zone A = Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français, Lyon, Lille, Marseille, Montpellier

Zone B1 = Autres agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et îles.

Zone B2 = Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières Pourtour de l'Île-de-France

Zone C = Reste du territoire

# UNE ECONOMIE IMPORTANTE SUR LE PRIX D'UN BIEN IMMOBILIER :

calcul théorique pour un ménage en zone A, où le prix moyen de vente sur le marché libre est de 5330 € / m<sup>2</sup>

		T2 D'UNE SHAB* MOYENNE DE 45M <sup>2</sup>	T3 D'UNE SHAB* MOYENNE DE 65M <sup>2</sup>	T4 D'UNE SHAB* MOYENNE DE 80 M <sup>2</sup>
VENTE SUR LE MARCHÉ LIBRE	Prix de vente	239 850 €	346 450 €	426 400 €
	Montant des mensualités pour un crédit sur 20 ans	999 €	1 444 €	1 777 €
VENTE SOUS BAIL RÉEL SOLIDAIRE	Prix de vente des droits réels, avec portage foncier et TVA à 5,5%	109 197 €	148 197 €	185 167 €
	Montant des mensualités pour un crédit sur 20 ans (1)	455 €	617 €	772 €
	Redevance foncière (4 €/ m <sup>2</sup> / mois) (2)	180 €	260 €	320 €
	Total des mensualités (1+2)	635 €	877 €	1 092 €

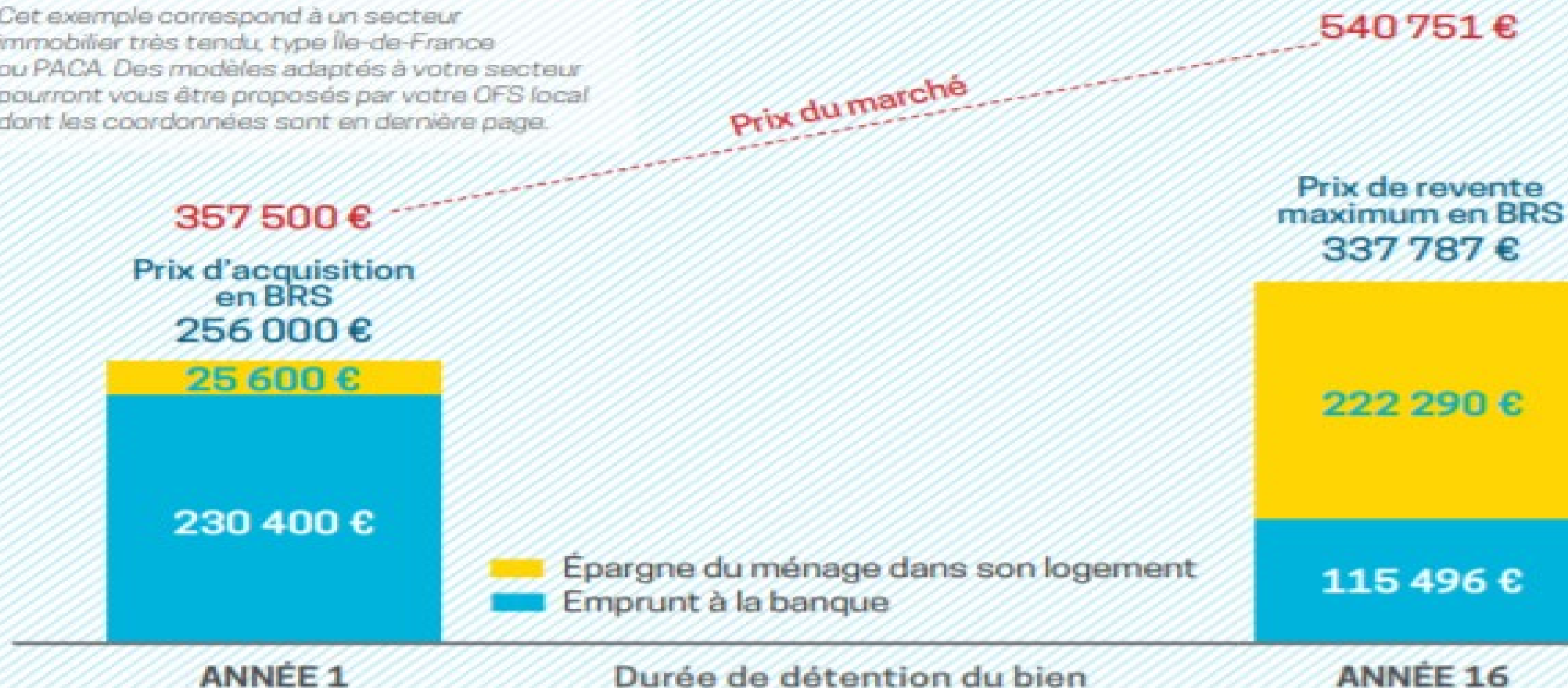
\*surface habitable

## LE MÉCANISME EN CHIFFRES

## EVOLUTION sur 15 ANS du patrimoine immobilier avec un BRS

Prenons l'exemple d'un logement en zone A ou A bis, de 65m<sup>2</sup> avec 15m<sup>2</sup> de terrasse. Avec un prix de marché immobilier de 5 500€/m<sup>2</sup>, le prix de vente en BRS pourrait être de 256 000 € soit 3 940 €/m<sup>2</sup>, une décote de 30 % par rapport au marché. S'il revend au bout de 15 ans\*, le ménage aura épargné jusqu'à 222 290 € dans son logement qu'il pourra utiliser comme apport pour un nouvel achat. Le logement en BRS reste abordable pour le nouvel acquéreur, l'écart avec le prix de marché a même augmenté.

*Cet exemple correspond à un secteur immobilier très tendu, type Île-de-France ou PACA. Des modèles adaptés à votre secteur pourront vous être proposés par votre OFS local dont les coordonnées sont en dernière page.*



# Un exemple d'OFS-BRS à Lille

- LE PROJET COSMOPOLE : début du chantier 2017, livraison mi 2019
- Programme mixte sur 20 000 m<sup>2</sup>, 210 logements dont **73 à vocation sociale en locatif et accession en BRS.**
- Rachat du foncier à la ville par le promoteur puis **revente du foncier dédié à l'accession sociale à l'OFS** qui lui établit un BRS « promoteur » ; construction des logements et VEFA.
- **Objectif : une acquisition à 65 % environ des prix du marché** (2100 €/m<sup>2</sup> contre 3800 aujourd'hui pour un T3 de 85 m<sup>2</sup>), avec une redevance foncière de 1 €/m<sup>2</sup>/mois.



# Accéder au foncier

**PRODUIRE DES LOGEMENTS DURABLEMENT ABORDABLES grâce à l'O.F.S et le B.R.S**

**Le témoignage: Mr MICHEL directeur Groupe Gambetta PACA à Nice**

« Il s'agit d'obtenir des prix des logements entre 30 et 40 % moins cher, et cela même en y ajoutant une redevance pour la location du sol de l'ordre de 2 à 3 €/M2/mois.

Il s'agit d'une approche coopérative, entre acteurs publics et privés, pour construire des logements destinés à la classe moyenne, aux revenus intermédiaires.

Une première OFS agréée en 2018, avec un premier de construire en mars 2019 pour un ensemble de logements à la CROIX VALMER : prix de vente prévu: 2 800 €/M2 au lieu de 5 000 € prix du marché »

# Office Foncier Solidaire – Bail réel solidaire

## le cadre réglementaire

- **LES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE**

- 1) **Loi Alur, art. 164** (art. L. 329-1 du code de l'urbanisme)

- Création et définition des organismes de foncier solidaire, organismes non lucratifs agréés par l'État
- Introduction du principe de dissociation du foncier et du bâti à travers un bail de longue durée

- 2) **Décret du 12 septembre 2016 modifié par le décret du 10 mai 2017** (art. R 329-1 à R 329-17 du code de l'urbanisme)

- **LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE**

- 3) **Ordonnance du 20 juillet 2016** (art. L. 255-1 à L. 255-19 du code de la construction et de l'habitation)

- Définition et cas d'utilisation, Principe de plafonnement des ressources, du loyer ou du prix de cession des droits réels
- Principe de la prorogation de la durée du bail en cas de cession des droits réels, Principe d'une redevance foncière
- Dispositions sur la transmission des droits réels

- 4) **Décret du 10 mai 2017** relatif au bail réel solidaire (art. R. 255-1 à R. 255-9 du code de la construction et de l'habitation)

- Définition des plafonds de ressources, de loyer, de prix de cession des droits réels



# Accéder au foncier

**PRODUIRE DES LOGEMENTS DURABLEMENT ABORDABLES grâce à l'O.F.S et le B.R.S**

## Sources :

**Ministère de la Cohésion des Territoires :**

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/organismes-de-foncier-solidaire-et-bail-reel-solidaire-3844>

**Le Mouvement des Coopératives HLM :**

<https://www.hlm.coop/ressources/all/9716>

**Mr MICHEL, Groupe Gambetta Immobilier, Nice**