

7<sup>ème</sup> édition



Réseau des Opérateurs Fonciers



# L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE : UN OUTIL INNOVANT POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Mercredi 19 septembre 2018 | Hôtel Mercure | Besançon

Ville de  
**Besançon**

**EPF**  
DOUBS BFC  
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL  
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

GRUPE  
  
Caisse  
des Dépôts

ASSOCIATION DES  
**EPFL**



# Déroulé de la journée

## Matinée

---

- Discours d'ouverture
- Présentation « Qu'est-ce qu'un Organisme Foncier Solidaire ? »
- Table ronde « Les premières expériences »

## Après-midi

---

- « Les projets d'Organismes Fonciers Solidaires »
  - # Présentation
  - # Table ronde
  - # Intervention
- Clôture des travaux



# Discours d'ouverture

---



**Nicolas BODIN**

*Adjoint au Maire de la Ville de Besançon en charge de l'urbanisme et de l'aménagement*



**Philippe ALPY**

*Président de l'Etablissement Public Foncier Local Doubs Bourgogne-Franche-Comté*



# Qu'est-ce qu'un Organisme Foncier Solidaire ?

## # Présentation :

---

*Les statuts intermédiaires d'occupation*

*Les Community Land Trust*

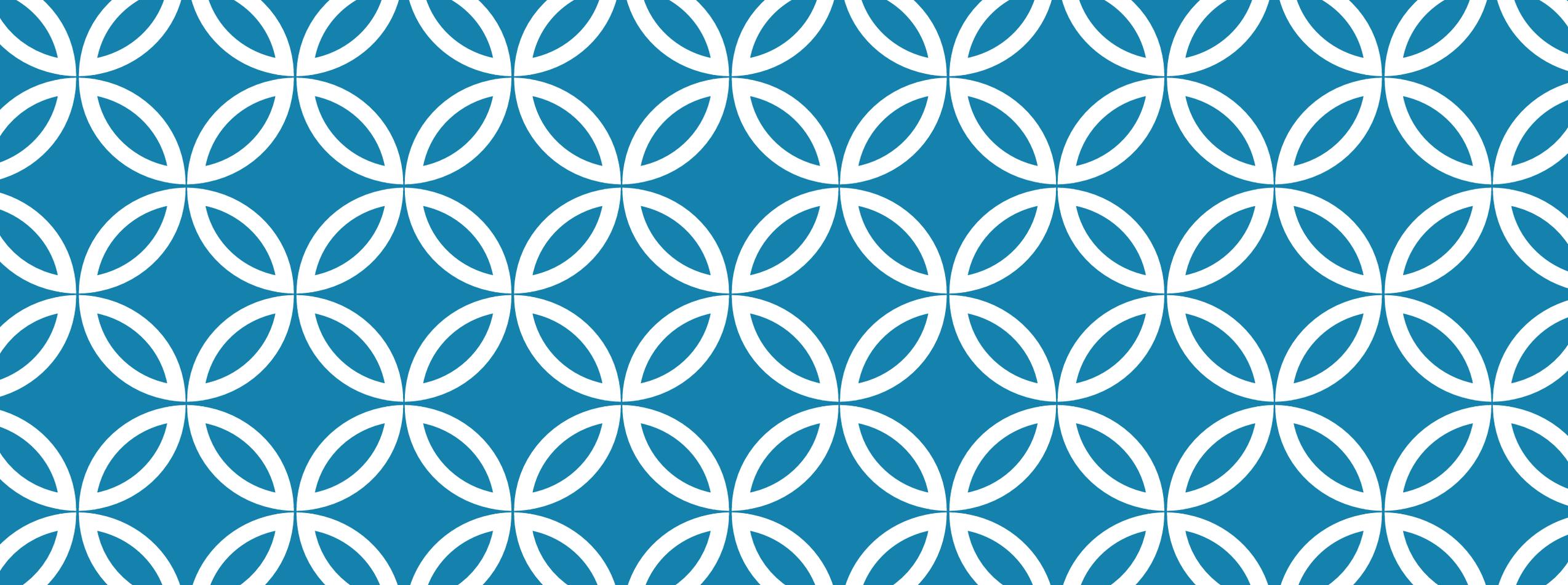
*Accession sociale à la propriété durablement abordable*

*L'organisme de foncier solidaire*

*Le bail réel solidaire*

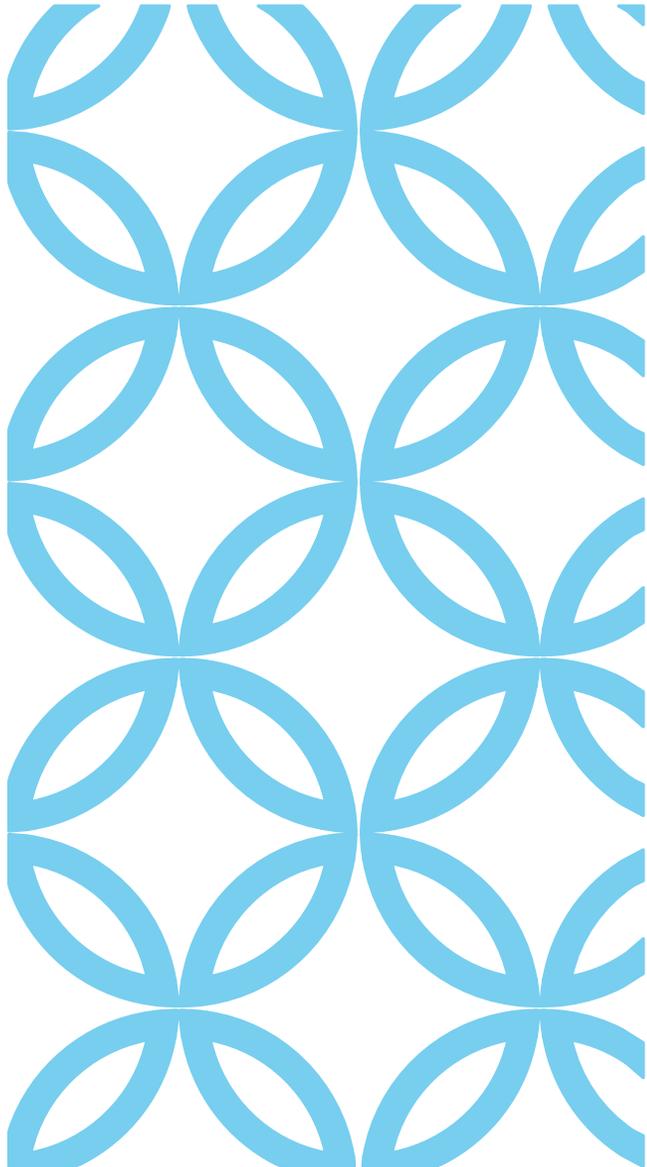
*Qu'est-ce que la propriété ?*

- *M. Vincent LE ROUZIC, Doctorant à l'université Paris 1*



# QU'EST-CE QU'UN ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE ?

**Vincent Le Rouzic**  
**Doctorant Paris 1**  
**Géographie-cités, CRIA**



## Origines

- Les statuts intermédiaires d'occupation
- Les community land trusts

## Originalités

- Une accession sociale à la propriété durablement abordable
- L'immobilisation des subventions

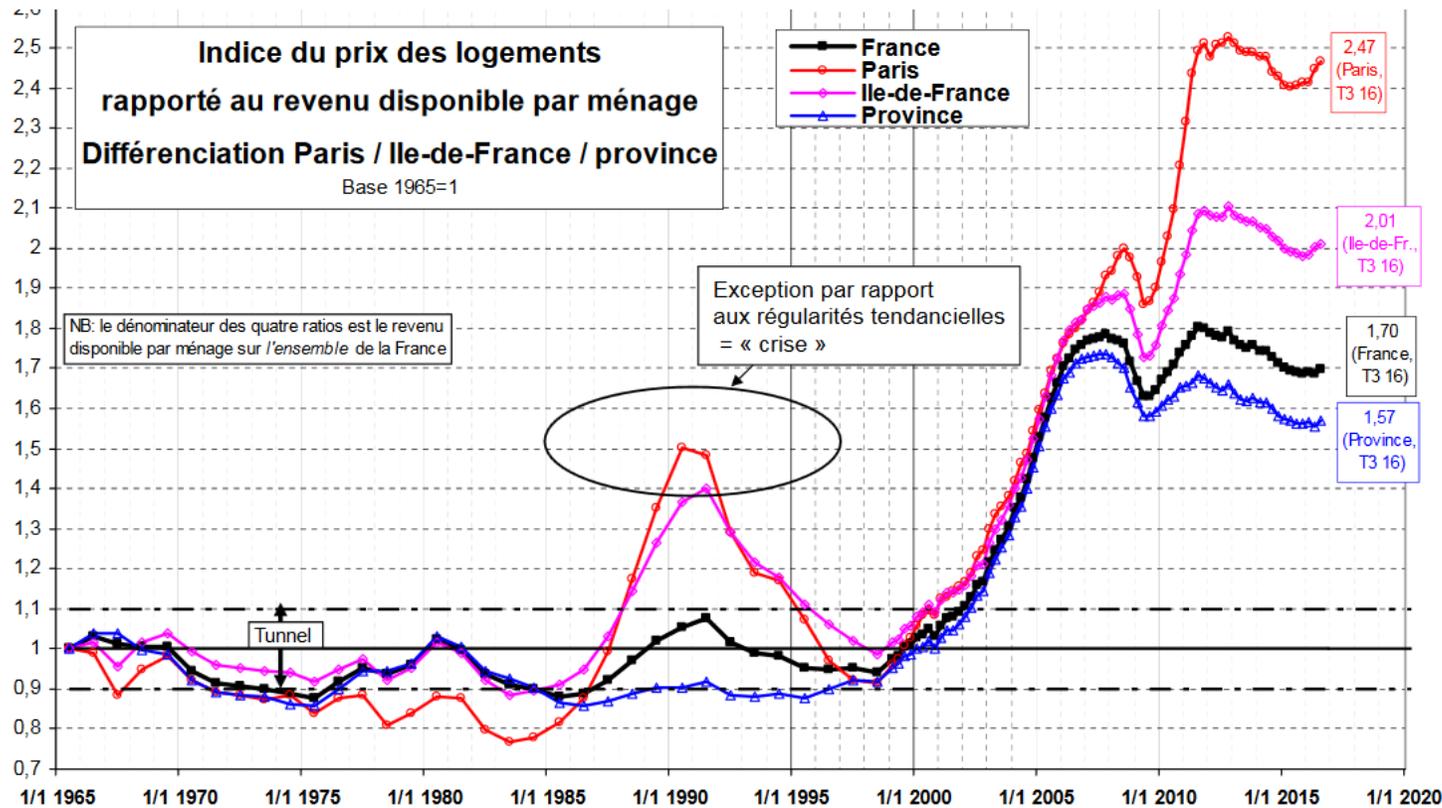
## Cadre juridique OFS – BRS

- L'organisme de foncier solidaire
- Le bail réel solidaire

## Qu'est-ce que la propriété ?

---

# SOMMAIRE



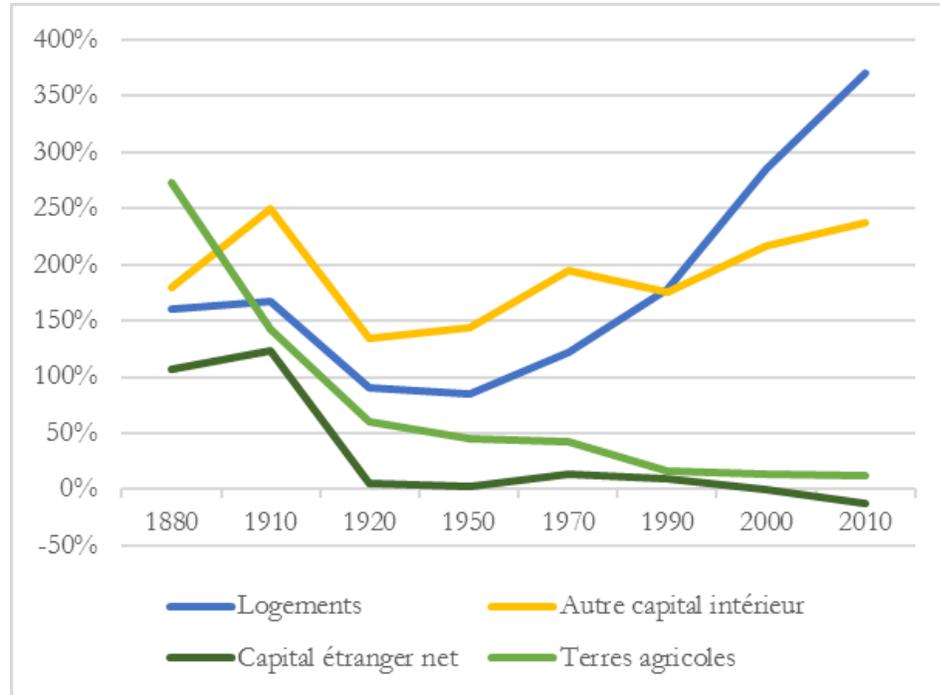
Source: CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE.

DES LOGEMENTS DE MOINS  
EN MOINS ABORDABLES

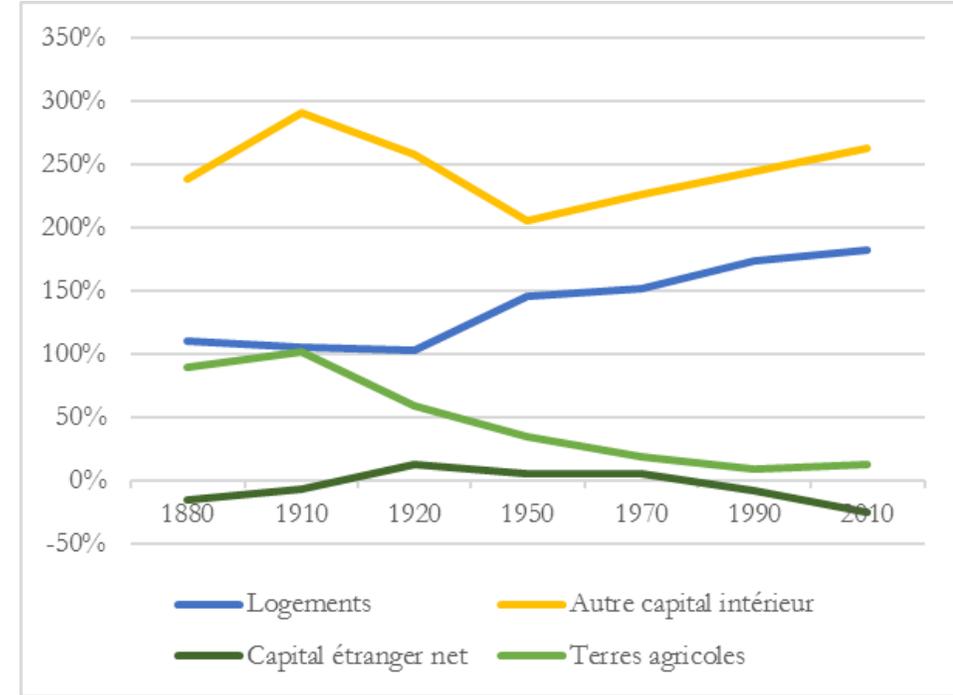
Un contexte inédit : un décrochage entre le revenu des ménages et le prix de vente des logements.

Une évolution qui ne concernait que Paris et l'Ile-de-France dans les années 1990, mais qui s'est propagée à toute la France depuis le début des années 2000.

## La composition du capital en France, 1880 - 2010

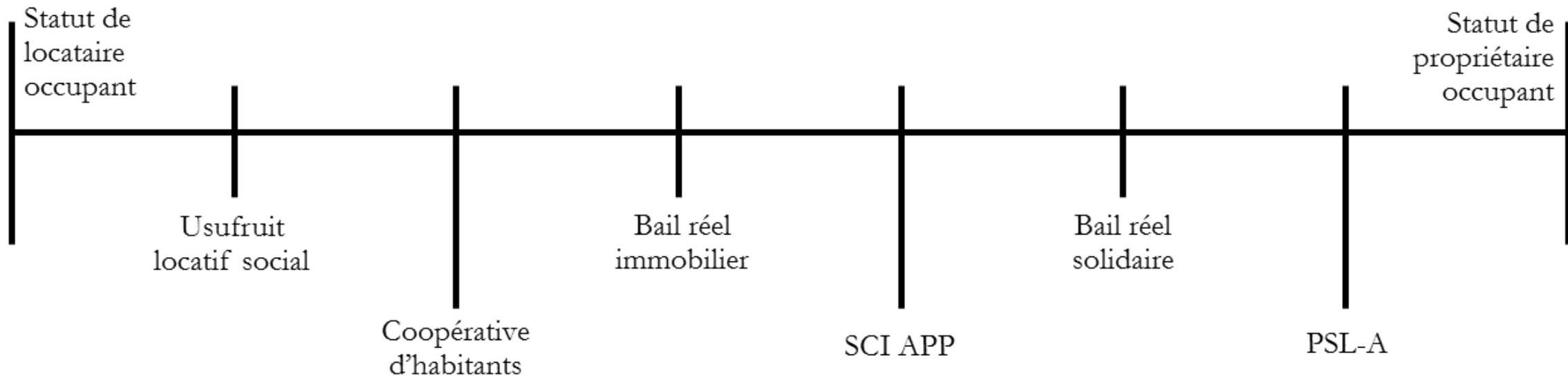


## La composition du capital aux Etats-Unis, 1880 - 2010

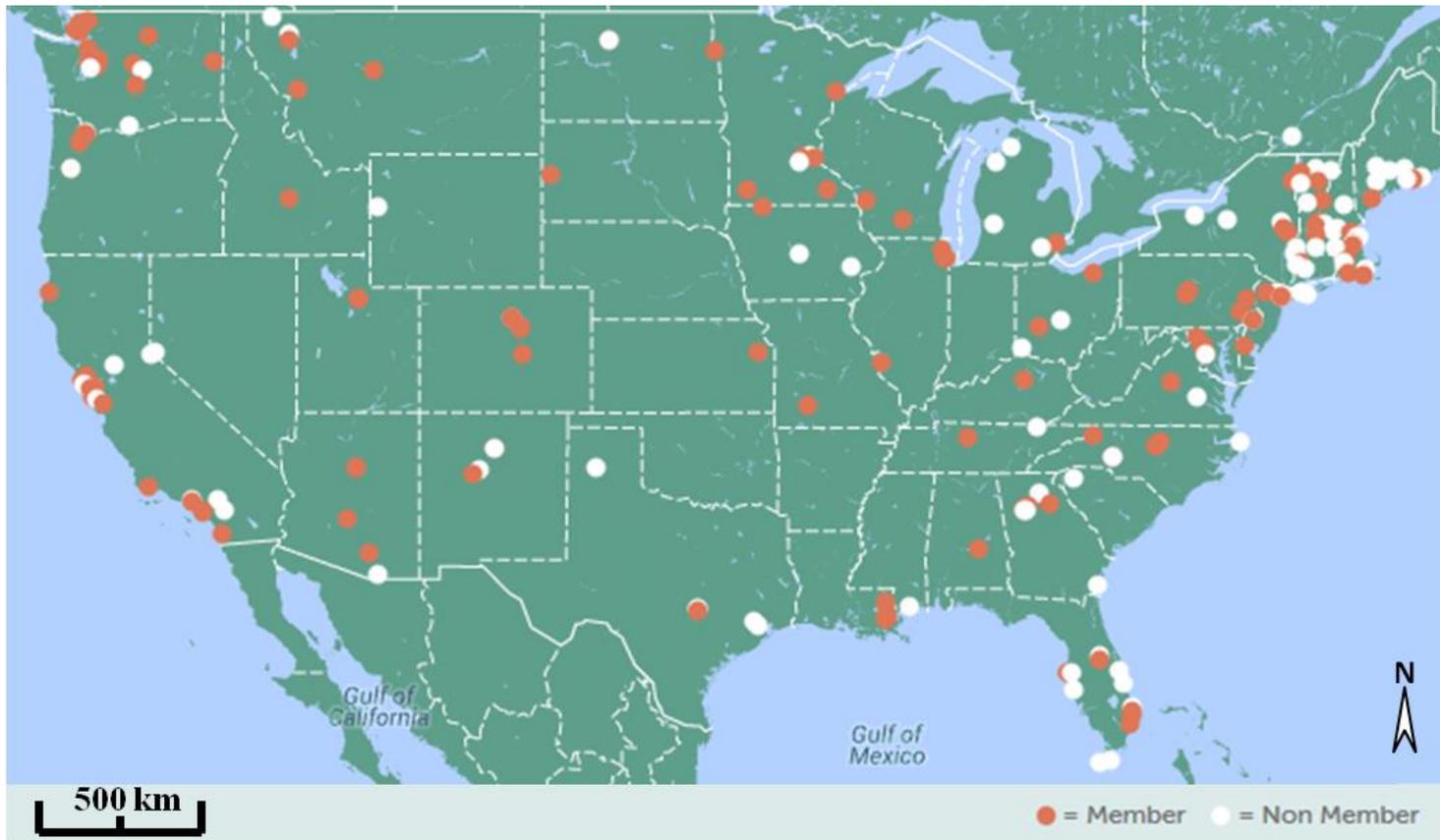


Source : données <http://piketty.pse.ens.fr/fr/capital21c>, tableau S3.2. et S.4.2 adaptation par Vincent Le Rouzic

UN PROBLÈME DE SURCAPITALISATION DANS L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL FRANÇAIS ?

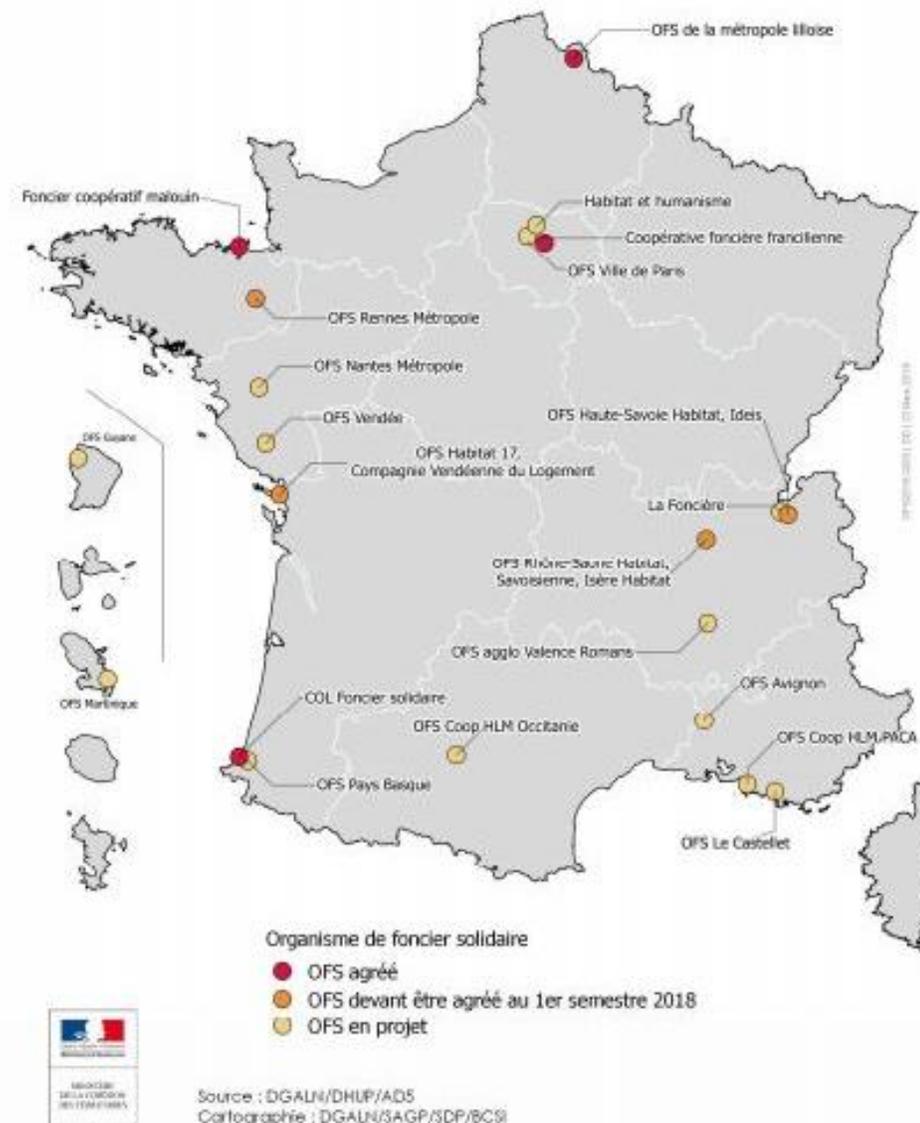


PAR-DELÀ LE LOGEMENT SOCIAL  
ET LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE



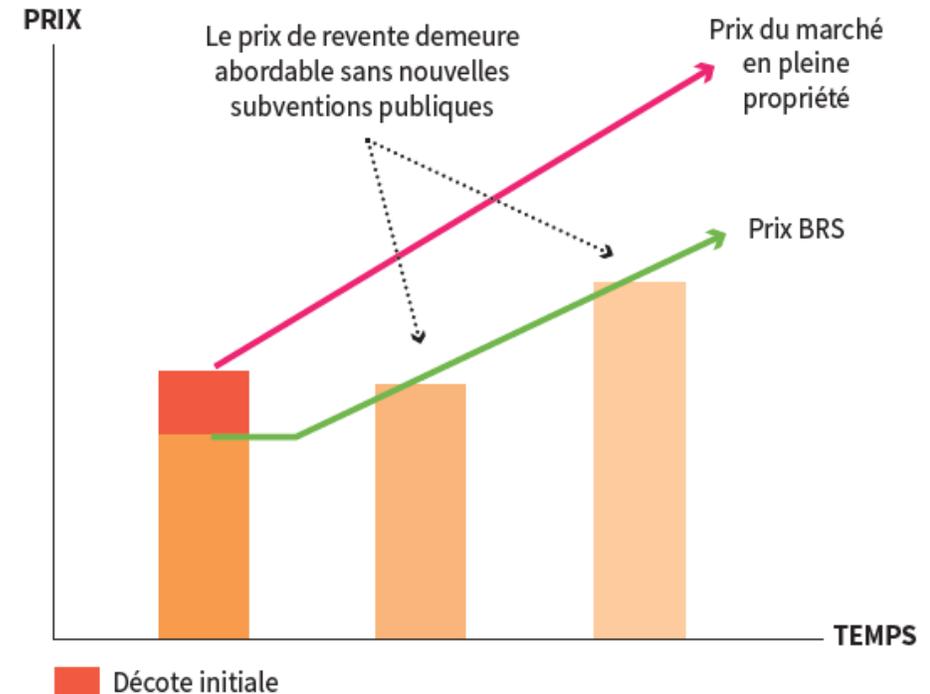
# DU COMMUNITY LAND TRUST A L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

## Organismes de foncier solidaire et projets d'organismes de foncier solidaire Mars 2018



Une forme de propriété originale **partagée** entre un ménage et un organisme à but non lucratif (OFS/CLT).

Le bail réel solidaire est un nouveau bail de longue durée permettant à la fois de contrôler les droits du ménage preneur sur le logement (notamment le prix de revente et les conditions d'occupation et de location).



ORIGINALITÉ DU DISPOSITIF

# CHAMPLAIN HOUSING TRUST



## Dates clefs

1984 : Création du Burlington Community Land trust

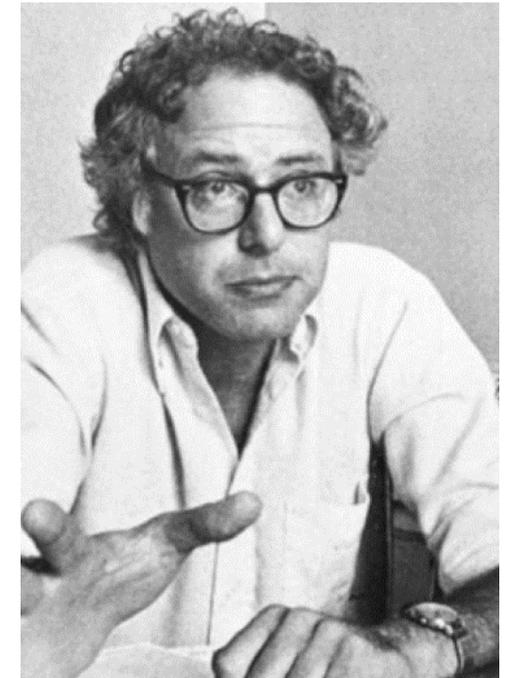
2006 : Fusion du Burlington CLT et de Lake Champlain Housing Development Corporation

2009 : Prix Mondial de l'Habitat des Nations Unies

## Portefeuille

1 800 logements locatifs sociaux

500 logements en accession





UN EXEMPLE D'ANNONCE DU CHT  
A PROXIMITÉ DE BURLINGTON

Buyer's Price: \$133,000

Market Value:  
\$196,000

CHT Investment:  
\$63,000

Homeowner's  
Association Fee: \$263  
per month

Household Size	Maximum Income
----------------	----------------

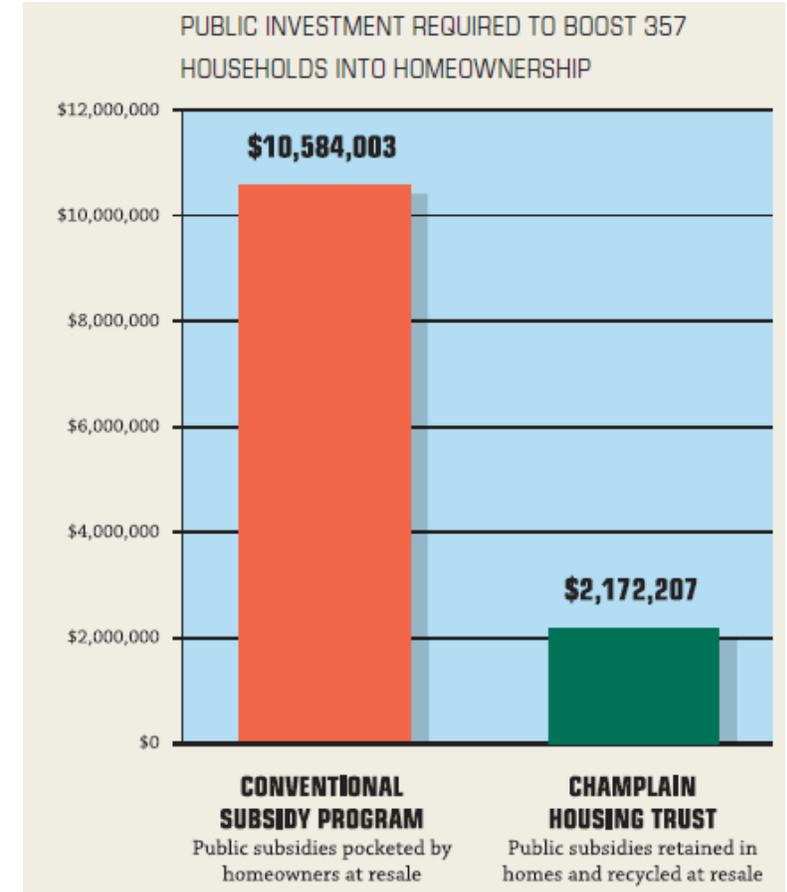
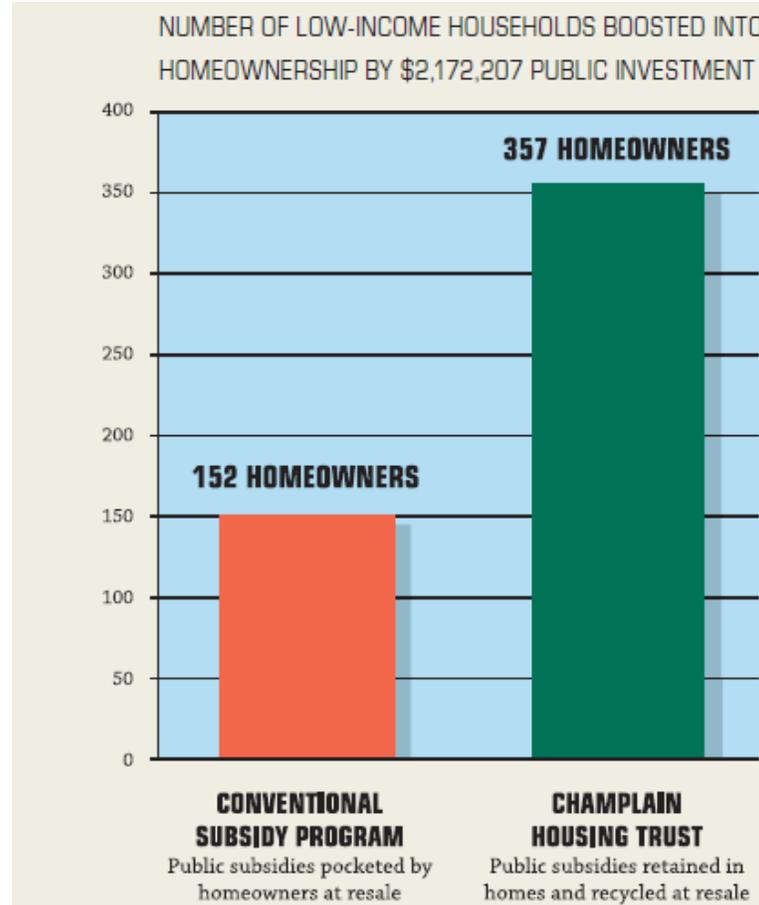
1 person	\$58,800
----------	----------

2 persons	\$67,200
-----------	----------

3 persons	\$75,600
-----------	----------

4 persons	\$84,000
-----------	----------

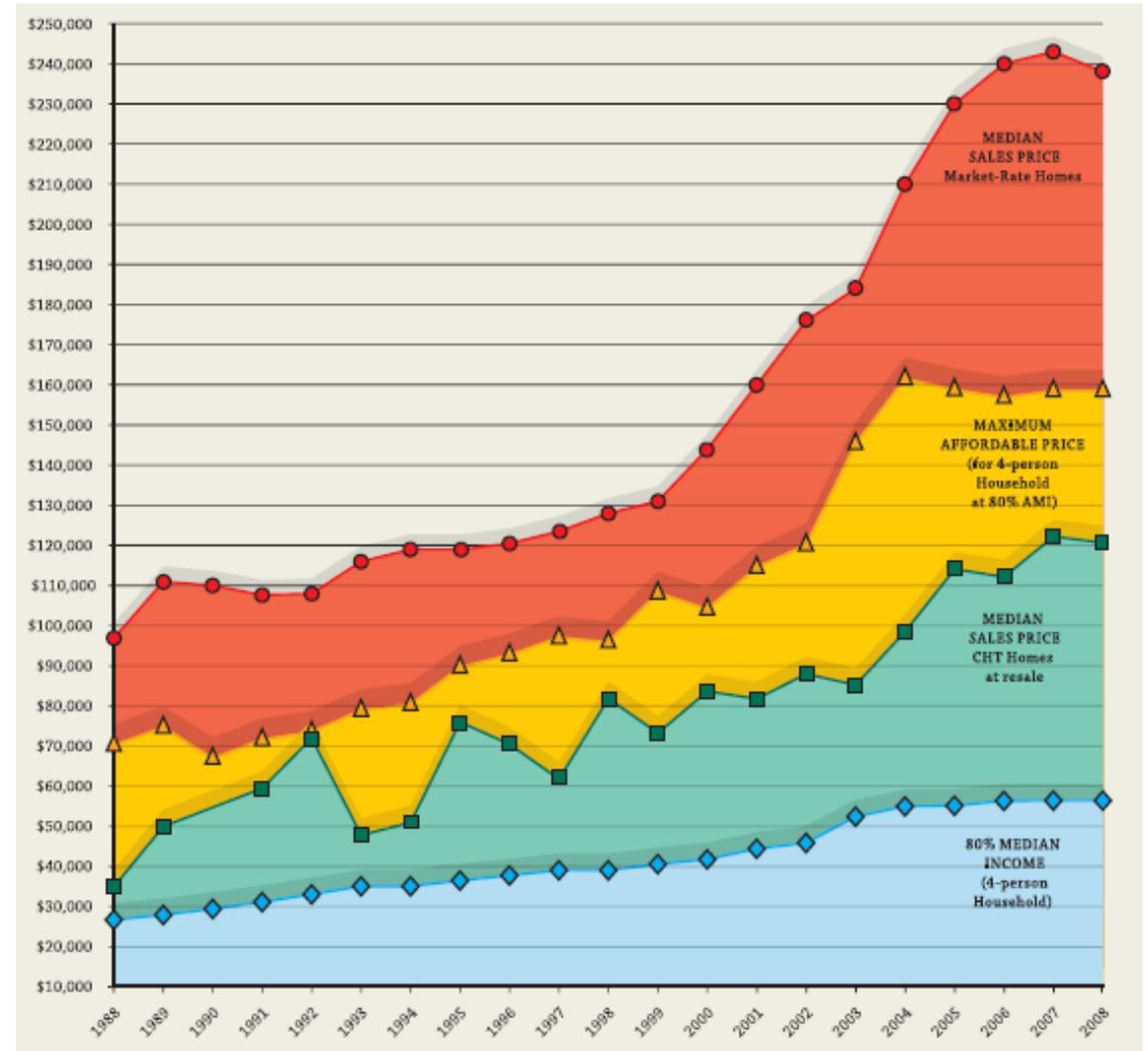
# UNE DÉPENSE PUBLIQUE PLUS OPTIMALE



Source : Davis & Stokes, *Lands in Trust; Homes that Last: A Performance Evaluation of the Champlain Housing Trust*

## DES PRIX EN ADÉQUATION AVEC LE PUBLIC CIBLE

Sur la période 1988 – 2008, le Champlain Housing Trust a montré sa capacité à offrir une offre de logement abordable pour son public cible (80% du revenu médian local).



Source : Davis & Stokes, *Lands in Trust; Homes that Last: A Performance Evaluation of the Champlain Housing Trust*

# L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE (ARTICLE L. 329-1 DU CODE DE L'URBANISME)

## **Décret d'application paru le 12 septembre 2016**

**Objet de l'OFS:** « d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non » en BRS (L.329-1) et « peut également avoir pour objet l'accompagnement des bénéficiaires des baux réels solidaires qu'il consent » (Décret 12/09/2016)

**La personnalité :** « une personne morale de droit public ou de droit privé ayant cet objet doit être en mesure de garantir la pérennité des baux accordés dans le cadre de l'exercice de cette activité. »

**Une gestion sans partage de bénéfices, réintégrés dans la gestion des BRS et le développement**

**Le décret définit ce que les statuts doivent préciser, et le contenu du dossier d'agrément.**

**Il prévoit les modalités d'action en cas de suspension ou retrait de l'agrément.**

# LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (ORDONNANCE DU 20 JUILLET 2016)

## **Le bail réel solidaire créé par l'ordonnance du 20 juillet 2016 présente trois innovations principales :**

- une **formule de prix** permettant de maintenir dans la durée le prix de vente des logements abordable pour plusieurs générations d'accédants sans coût supplémentaire pour la collectivité, tout en assurant une certaine plus-value au ménage preneur à bail à chaque revente ;
- les baux étant limités à 99 ans en droit français, pour rendre le dispositif pérenne dans le temps, un mécanisme de « **prorogation** » **du bail** permet de repousser le terme du bail à chaque mutation et de conserver ainsi la valeur économique des droits réels pour les ménages ;
- un **bail réductible** pour individualiser la propriété dans le logement collectif

# UN DISPOSITIF DÉSORMAIS PLEINEMENT OPÉRATIONNEL

## **Les acquis de la transposition du modèle en France**

- Ordonnance sur le bail réel solidaire du 20 juillet 2016
- Décrets sur le bail réel solidaire et l'organisme de foncier solidaire du 10 mai 2017

## **Mesures adoptées dans la loi de finances rectificative 2016**

- TVA à taux réduit à 5,5%
- Abattement de 30% de taxe foncière si délibération de la collectivité locale
- Prêt à taux zéro
- Droits de mutation

## **Mesures adoptées dans la loi Égalité et Citoyenneté**

- Participation / prestation des organismes HLM
- Vente HLM aux OFS

## **Modalités d'application précisées dans les décrets**

- Pour l'accession : plafonds de ressources et de vente (PSL-A)
- Pour la location : plafonds de ressources et de location (PLUS)
- Formule de revente : liberté de choix de l'OFS en contrepartie de plafonds définis au niveau national)
- Contenu du dossier d'agrément

## **Projet de loi ELAN**

- Ouverture aux organismes à lucrativité limitée (ESH, SEM, coopératives) ?
- Comptabiliser le BRS dans le quota de logements sociaux (loi SRU) ?
- Clarifier la répartition des droits dans le cadre d'une copropriété ?

## QU'EST-CE QUE LA PROPRIÉTÉ ?

Chazal dénonce « le « *sommeil dogmatique* » dans lequel la doctrine française est plongée depuis plus de deux siècles » (2014) sur la propriété :

- la conception civiliste la propriété comme un droit absolu et exclusif d'un propriétaire souverain sur sa chose (cf. article 544 du Code Civil de 1804 « *le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue* »)
- le tryptique romaniste *usus, fructus, abusus*

Privilégier une conception plus complexe autour de la propriété comme faisceau de droits (*bundle of rights*) : la propriété n'a rien d'absolu, est d'abord une construction sociale, une distribution de droits entre les individus et la société qui peut évoluer d'un pays à l'autre, et dans le temps.

Droits individuels  
du propriétaire privé

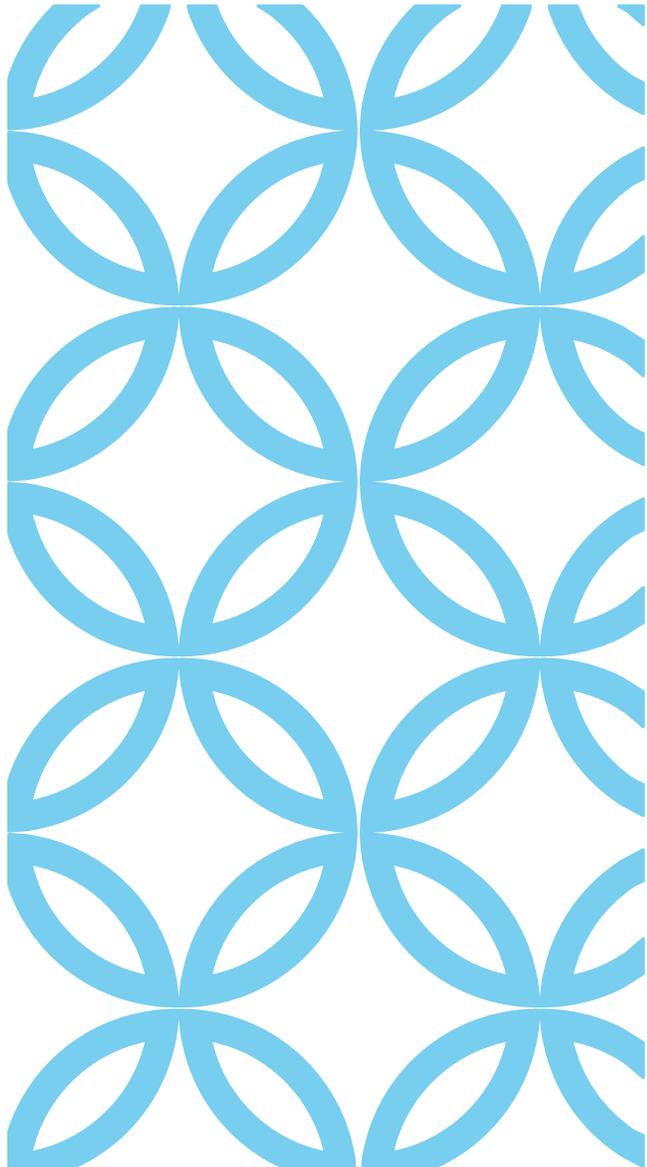
Droits	Définition
Accès	Le droit d'accès et d'usage du logement
Prélèvement	Le droit de prélever la rente immobilière par la location ou la vente du droit précédent
Gestion	Le droit de déterminer les règles d'utilisation et de transformation du logement
Exclusion	Le droit de déterminer qui d'autres pourrait accéder à un logement et quels seraient ses droits spécifiques
Aliénation	Le droit de vendre un ou plusieurs des droits de façon permanente ou pour une période donnée
Préemption	Le droit de racheter certains droits préalablement aliénés

Privilège  
public

## LE RÉGIME DE PROPRIÉTÉ PRIVÉE (IMMOBILIER RÉSIDENTIEL)

		Droits	Définition
Droits individuels	}	Accès	Le droit d'accès et d'usage du logement
		Prélèvement	Le droit de prélever <u>une partie</u> de la rente immobilière par la location ou la vente du droit précédent
Droits relevant des choix collectifs	}	Gestion	Le droit de déterminer les <u>règles internes</u> d'utilisation et de transformation du logement et de les <u>améliorer</u>
		Exclusion	Le droit de déterminer qui d'autres pourrait accéder à un logement et quels seraient ses droits spécifiques
		Aliénation	Le droit de vendre un ou plusieurs des droits précédents de façon permanente ou pour une période donnée
		Préemption	Le droit de racheter les <u>droits individuels</u> préalablement aliénés

## UN NOUVEAU RÉGIME DE PROPRIÉTÉ ?



Vincent Le Rouzic

Doctorant Paris 1 – Panthéon Sorbonne

[vincent.le.rouzic@gmail.com](mailto:vincent.le.rouzic@gmail.com)

---

**COORDONNÉES**



Réseau des Opérateurs Fonciers

# DEBAT n°1 AVEC LA SALLE



COLLOQUE CHANGES



# Les premières expériences

# Table ronde :

---

- *Jean-Baptiste DEBRANDT, Représentant de l'OFS Métropole Lilloise*
- *Mme Anne-Katrin LE DOEUFF, Directrice générale déléguée d'Espacité*
- *M. Pascal MASSON, Directeur général à Habitation Familiale*
- *M. Vincent LOURIER, Directeur de la fédération nationale des coopératives HLM*



# DEBAT n°2

## AVEC LA SALLE



COLLOQUE CHANGES



Réseau des Opérateurs Fonciers



**L'ORGANISME  
FONCIER  
SOLIDIAIRE :**

**UN OUTIL  
INNOVANT POUR  
L'ACCESSION A LA  
PROPRIETE**

**2ème  
PARTIE**



# Les projets d'OFS

## # Présentation :

---

- *Patrice MORANDAS, Responsable Planification, stratégies urbaines et foncières au CEREMA*

## # Table ronde :

---

- *Rodolphe MASSON, Responsable Secteur public et projets complexes à la Caisse des Dépôts et Consignations*
- *Arnaud PORTIER, Directeur de l'EPFL Pays Basque*
- *Philippe VANSTEENKISTE, Directeur de l'EPFL de Haute-Savoie*

## # Intervention :

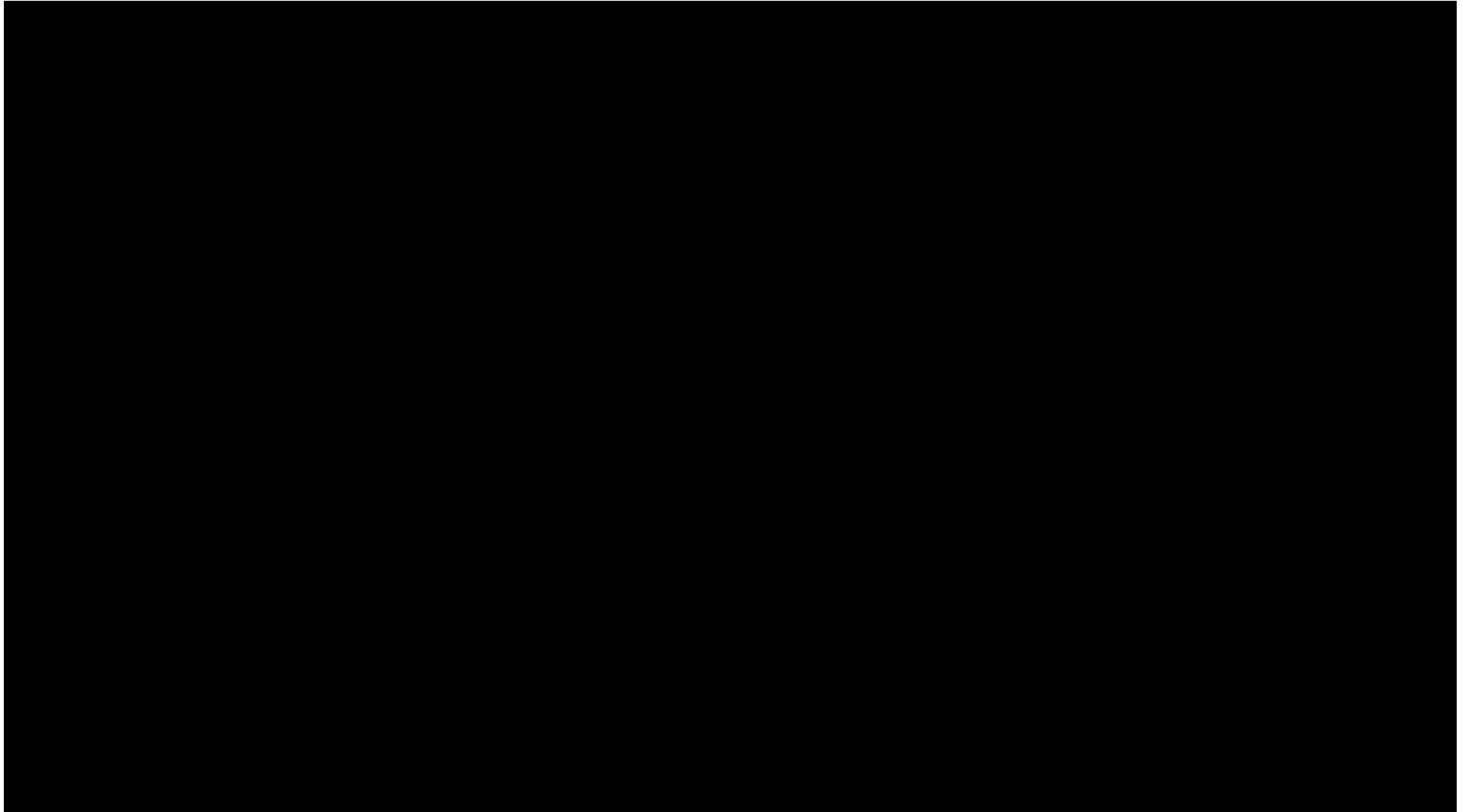
---

- *Mme Jacqueline CUENOT-STALDER, Présidente de l'ADIL du Doubs et de l'USH Franche-Comté*



Réseau des Opérateurs Fonciers

# Les projets d'OFS





# DEBAT n°3 AVEC LA SALLE



COLLOQU **E** CHANGES



# Discours de clôture

---



**Alphonse BELLONTE**

*Président de l'Association nationale  
des EPF Locaux*



**Philippe ALPY**

*Président de l'Etablissement Public Foncier  
Local Doubs Bourgogne-Franche-Comté*

# Merci de votre attention !

