

Les organismes de foncier solidaire (OFS)

Groupe Professionnel USH
« Aménagement, partenariats, montages complexes »
Mardi 27 janvier 2015

A la recherche d'un outil de portage foncier solidaire...

Un intérêt d'acteurs **sociaux**, de **collectivités** locales et de **chercheurs** pour des formes renouvelés d'appropriation du foncier dans une démarche **anti-spéculative** et **d'intérêt collectif**, dans un contexte de **crise durable du logement** mais aussi une **crise des finances publiques**.

Le principe

➔ créer un parc de logements à vocation sociale qui conservent indéfiniment leur accessibilité économique au fil des reventes par une dissociation de la propriété du foncier et du bâti et pour limiter l'étendue des droits réels du propriétaire sur son logement

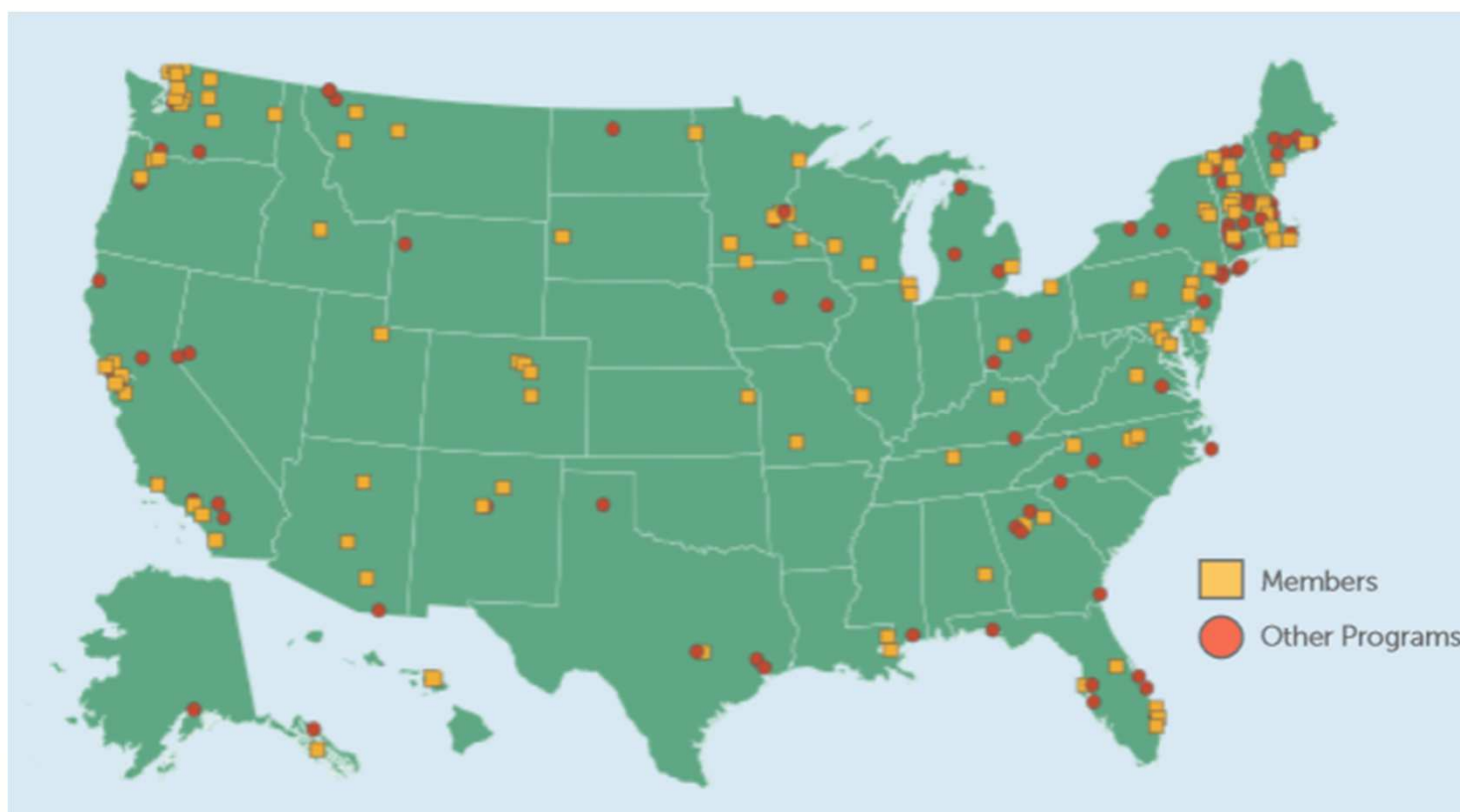
Le mécanisme

Le ménage accède à la propriété du logement pour un prix significativement inférieur aux valeurs du marché par soustraction de la charge foncière. Il s'acquitte ensuite mensuellement d'une redevance pour la mise à disposition du foncier. Le ménage dispose de droits réels cessibles, transmissibles et hypothécables sur les biens, mais il consent librement au respect des clauses du bail qui en limitent la portée (limitation de la capacité à constituer une hypothèque, prédétermination du prix de revente, et droit de préemption conventionnel au profit de l'opérateur foncier). Au moment de la vente, le logement est cédé à un prix conventionnel prédéterminé inférieur au prix du marché. Ce faisant, la subvention par le foncier bénéficie à l'ensemble de la chaîne des ménages qui se succéderont, sur le temps long, pour l'acquisition d'un même bien.

Un « modèle » : le Community land trust (CLT)

Les community land trust (CLT)

Présents aux Etats-Unis depuis les années 70, les CLT sont aujourd'hui au nombre de 121 et regroupent près de 20.000 logements.



Les community land trust (CLT)

Le CLT est un « opérateur foncier solidaire » qui a vocation à soustraire le foncier du régime de la propriété privé dans un but d'intérêt collectif :

- LAND : extraire le sol des liens de la propriété privée,
- TRUST : le placer, en dehors du marché, entre les mains d'une entité vouée à en être le dépositaire perpétuel
- COMMUNITY : l'administrer de manière participative et non lucratif dans un but d'intérêt collectif

De manière opérationnelle , cela se traduit par :

- le démembrement du sol et du bâti,
- l'accessibilité perpétuelle des logements aux ménages à revenus plafonnés via une limitation de la plus-value foncière
- une gouvernance intégrée entre propriétaires, habitants et collectivités locales

Les activités d'un CLT ne se limitent pas à l'habitat mais peuvent aussi concerner l'activité économique et agricole et le maintien d'espaces verts et ruraux.

Les community land trust (CLT)

Les CLT essaient également en Europe :

- un intérêt en Grande-Bretagne depuis le début des années 2000 et à ce jour 150 CLT déclarés en Angleterre et 39 en Ecosse
- un essaimage en Belgique, à Bruxelles, Gand et Namur
- un projet en Italie (Turin)
- Et en France ?...

Les OFS, traduction française des CLT

- La conviction que le droit existant n'était pas adapté au développement des CLT
- Une opportunité : la loi ALUR
- Un amendement en 1^{ère} lecture porté par la rapporteure Audrey Linkenheld...
- ... devenu l'article 164 de la loi ALUR.

Les OFS, traduction française des CLT

L'article 164 de la loi du 24 mars 2014

Les organismes de foncier solidaire sont des organismes **sans but lucratif agréés** par le représentant de l'Etat dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Les OFS, traduction française des CLT

Les points que devra préciser le décret d'application à venir :

- les formes sociales autorisées (association et fondation, société coopérative...)
- la nature de l'agrément d'Etat et le territoire d'intervention
- l'étendue des publics éligibles et les conditions pour mixer les produits et les autres activités
- la capacité de l'OFS à collaborer avec des organismes d'Hlm et à assurer en direct la gestion de certaines catégories de logements
- l'encadrement des conditions économiques (combien ?) et sociales (qui ?) de ventes et reventes

Quel bail pour les OFS ?

Le **bail emphytéotique**, peu adapté

Une articulation avec le **BRILO** (bail réel immobilier) à parfaire :

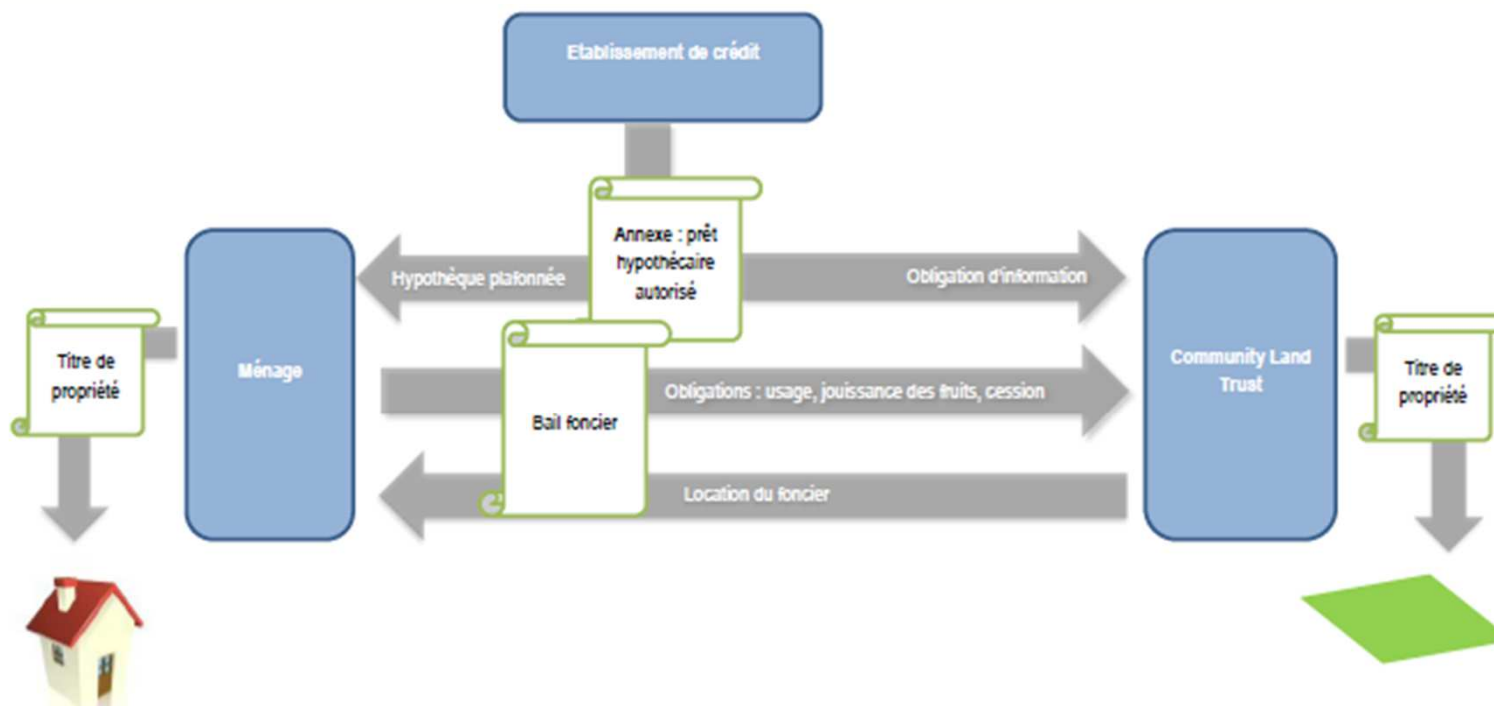
- une articulation évidente pour les tenants des OFS mais à intégrer dans les textes d'application du BRILO et des OFS
- un risque de réduire le champ d'intervention des OFS aux seuls territoires concernés par le logement intermédiaire

D'autres points de contact à investiguer (ex. les coopératives d'habitants de la loi ALUR)

La création d'un bail spécifique : le **bail réel solidaire**

- amendement du gouvernement au PJ relatif à la croissance et l'activité
- « contrat de bail de longue durée par lequel un OFS consent à un preneur, sous des conditions de plafonds de ressources, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, sous conditions de plafonds de loyers et, le cas échéant, de prix de cession. »

Les OFS



Sources : Jean-Philippe ATTARD, commission prospective de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, 26 juin 2013



CLT France

Une mobilisation des acteurs concernés en cours au travers de l'association **CLT France** qui regroupe des individus, chercheurs, associations, opérateurs fonciers, organismes d'Hlm et leur propose un espace fédérateur de collaboration et de partage de ressources

www.communitylandtrust.fr