

Fiche repères

Le modèle OFS-BRS, un outil au service des politiques locales de l'habitat



En bref

Le modèle OFS (organisme de foncier solidaire) – BRS (bail réel solidaire) connaît un développement important. À ce jour, plus de 170 organismes de foncier solidaire sont agréés. Mi-2023, plus de 17 000 logements étaient en projet ou livrés (source : Foncier Solidaire France).

Cet outil permet de soutenir l'accès social à la propriété dans les territoires, dans le neuf ou dans l'ancien (notamment en vente HLM). Ce nouveau modèle de propriété introduit dans la loi en 2014-2015 offre une alternative à la propriété privée du sol. Il vise à réguler l'inflation des prix de l'immobilier et à réduire les inégalités dans l'accès au logement et aux territoires.

Le modèle repose sur le portage du foncier sur une très longue durée par un OFS. Le ménage, dont les revenus doivent respecter un plafond, achète sa résidence principale à un prix plus abordable, sans le coût du foncier, et s'acquitte d'un petit loyer permettant à l'OFS de porter le terrain dans la très longue durée, appelé redevance. En contrepartie, dans le cadre du BRS qui le lie à l'OFS, il s'engage à revendre son logement à un ménage dont les revenus sont également plafonnés, et à un prix incluant une plus-value limitée.

Actualités

- Un BRS activité est créé par la loi 3DS (ordonnance de 2023, décret d'application de juillet 2024) : il permet aux OFS de proposer, à titre subsidiaire, des locaux à usage commercial ou professionnel, dans un but de mixité fonctionnelle, sur le même modèle que des logements (encadrement des prix, redevance foncière, caractère rechargeable de la durée du bail). Le BRSA est réservé aux micro-entreprises (moins de 10 salariés et 2 millions de chiffre d'affaires) et les OFS peuvent définir des critères complémentaires en termes de chiffre d'affaires, de statut ou de type d'activité.
- Le décret du 16 juillet 2024, qui précise les conditions du BRSA, apporte également quelques modifications au cadre réglementaire des OFS et du BRS. Il précise notamment des éléments devant figurer dans le dossier de demande d'agrément en tant qu'OFS, les modalités de comptabilité des OFS et d'utilisation de leurs bénéfices. Il ajoute également des conditions à la mise en œuvre du BRS, avec la prise en compte du patrimoine dans l'éligibilité des ménages et des précisions sur la location des logements en BRS.
- Depuis le 1er janvier 2024, les plafonds de ressources pour accéder au BRS ont été réhaussés.

L'organisme de foncier solidaire

CU : article L.329-1

L'OFS est défini comme un organisme sans but lucratif, agréé par le représentant de l'État dans la région, qui reste propriétaire des terrains et consent au preneur dans le cadre d'un bail de longue durée, des droits réels en vue de la location ou de l'accèsion à la propriété. Ceux-ci sont créés à l'initiative des collectivités locales, des organismes de logement social ou des établissements publics fonciers, ou d'autres acteurs. Depuis la loi ELAN, les organismes de logement social peuvent être agréés directement en tant qu'OFS.

Le bail réel solidaire

CCH : articles L.225-1 à 19

Le bail réel solidaire présente quant à lui deux innovations majeures :

- un encadrement du prix de revente du logement, sur la base du prix d'achat et sans limitation de durée, permettant de maintenir son caractère abordable dans la durée,
- un principe de perpétuité de la dissociation de la propriété entre le ménage et l'OFS grâce à un « rechargement » du bail à chaque mutation de la durée initiale.

Les logements en BRS sont comptabilisés au titre de la loi SRU.

Le BRS, un outil au service des politiques locales de l'habitat

Pour une collectivité locale, le BRS peut :

- Contribuer à la mise en œuvre de la politique locale pour l'accèsion à la propriété de manière durable,
- Participer à la mixité sociale,
- Dynamiser les parcours résidentiels des ménages du parc locatif social,
- Contribuer à la prévention de la dégradation des copropriétés,
- Permettre de maîtriser un parc de logements en tant que résidences principales.

Nos solutions

Espacité est dotée d'une ingénierie lui permettant d'accompagner les acteurs sur l'ensemble des questions liées aux OFS et aux BRS :

- Étude d'opportunité de la mobilisation du BRS et cadrage des cibles d'application pertinentes : logements neufs, vente HLM, requalification d'immeubles anciens, ...
- Étude de marché : appréciation de l'avantage concurrentiel du BRS dans les marchés immobiliers du territoire et/ou en comparaison avec des montages en pleine propriété, identification des publics cibles, ...
- Accompagnement à l'intégration du BRS dans le cadre des politiques locales : création d'un OFS, définition d'une politique d'aide au BRS, etc.
- Étude d'opportunité sur la création d'un OFS : accompagnement à la définition du projet : choix de la gouvernance, des métiers et de la forme juridique d'un OFS...
- Accompagnement vers l'agrément par les services de l'Etat : modèle économique, rédaction et négociation du dossier d'agrément.

Notre +

- Une implication dans l'émergence du modèle en France dès les premiers temps
- Une vision nationale des conditions de mise en œuvre des OFS et du BRS : études de capitalisation sur les OFS et le BRS, accompagnement de très nombreux projets, formations d'acteurs
- Une capacité à inscrire cet outil dans les politiques locales et dans les stratégies d'organismes grâce à une compétence généraliste sur l'habitat
- Un accompagnement sur-mesure, qui s'attache à partir des conditions sur le territoire (marchés, besoins, partenariats, acteurs, ...) et du contexte de la collectivité ou de l'organisme (gouvernance, moyens, ...), en conciliant les enjeux stratégiques et opérationnels
- Un engagement précurseur dans l'application du BRS à des programmes innovants (vente HLM, immeubles anciens, copropriétés fragiles à dégradées...)

Parmi les acteurs qui nous font confiance sur le sujet (non exhaustif)

Accompagnement à la création d'OFS : Lorient Agglomération • Plaine Commune • Golfe du Morbihan Vannes Agglomération • Tours Habitat • Erilia • Habitat Sud Atlantique • Ville de Lille • Rennes Métropole • Ville de Paris • Métropole de Lyon • Caen La Mer • EPFL du Pays basque • EPFA de Guyane • EPF Martinique • EPFA Mayotte • Territoire de l'Ouest de La Réunion

Capitalisations nationales & Missions prospectives : Union Sociale pour l'Habitat • DREAL PACA • ANRU • Fédération des Coop HLM • Ministère en charge du logement

Études d'opportunités : Région Nouvelle Aquitaine • Conseil Départemental des Côtes d'Armor • USH Pays de Loire • ARELOR / EPF Lorraine • Conseil Départemental de l'Ain

Autres études : Espacil et Domofrance : Appui à la définition de la stratégie de vente HLM en BRS • I3F : accompagnement de réponses à consultations en Ile-de-France (opérateur) • Coopérative Foncière Francilienne : accompagnement à la définition d'un service à la revente

Formations : AFOLS, CNFPT

L'agence conseil Espacité construit depuis 1997 une expertise reconnue en matière de politiques de l'habitat et de renouvellement urbain. À l'écoute des besoins des parties prenantes de la ville, des spécificités territoriales, Espacité s'engage aux côtés des acteurs pour les aider à définir leurs projets, les déployer et les pérenniser. L'équipe pluridisciplinaire intervient sur l'ensemble du territoire, à l'écoute de ses clients, avec l'engagement d'une expertise opérationnelle sur-mesure. Le défi écologique, la révolution digitale et la participation citoyenne décrivent les nouveaux horizons investis par l'agence Espacité. Plus que jamais, elle est guidée par son engagement en faveur de l'équité dans l'accès à un logement de qualité et animée des valeurs humaines et transformatrices qui nourrissent son action et son inscription résolue dans l'Économie Sociale et Solidaire.

Contact

Émilie Belval-Lavillonnière
Directrice Générale Déléguée
emilie.belval@espacite.com
01 45 17 93 53

Géraldine Chalencon
Directrice opérationnelle
geraldine.chalencon@espacite.com
01 45 17 90 52