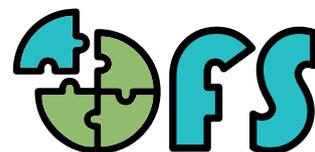




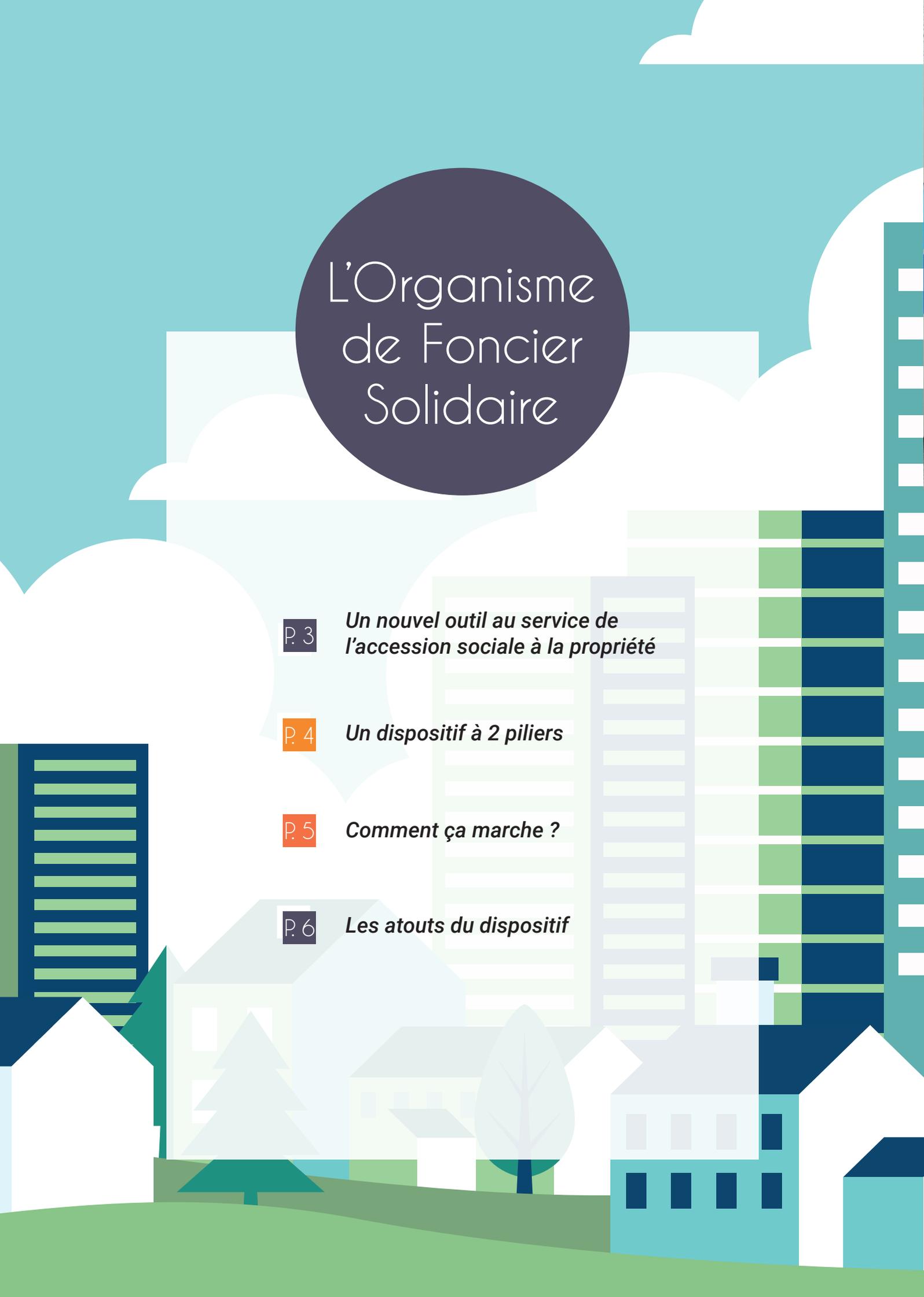
EPF

DOUBS BFC
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE



ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE
DOUBS BFC

L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE DOUBS BFC



L'Organisme de Foncier Solidaire

P. 3

*Un nouvel outil au service de
l'accession sociale à la propriété*

P. 4

Un dispositif à 2 piliers

P. 5

Comment ça marche ?

P. 6

Les atouts du dispositif



M. Philippe Alpy et M. Charles Mougeot, Président et Directeur de l'EPF Doubs BFC



LE MOT DU PRÉSIDENT



« L'action en faveur du logement est une priorité : quels que soient ses revenus, chacun doit pouvoir accéder à un logement répondant à ses attentes, à toutes les étapes de sa vie. L'EPF, en tant qu'opérateur foncier, a décidé de mettre ses compétences au service de cette ambition, en créant un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) au bénéfice de ses membres.

Ouvrant de nouvelles possibilités d'action en faveur de l'accession sociale à la propriété, l'OFS viendra compléter la palette des outils au service des collectivités et de leurs politiques locales de l'habitat.

INNOVATION, en ce que le modèle repose sur une dissociation entre le bâti, détenu par le ménage, et le terrain, propriété de l'OFS, proposant ainsi une alternative à la propriété privée du sol et une nouvelle filière dans le parcours résidentiel des ménages,

PÉRENNITÉ, dans la mesure où le système garantit sur le long terme et pour plusieurs générations le caractère abordable du prix des logements,

SOLIDARITÉ, car le dispositif contribue à la réduction des inégalités sociales et territoriales dans l'accès à la propriété et à la régulation de l'inflation des prix de l'immobilier.

Tels sont les maîtres-mots qui sous-tendent le principe de l'OFS et qui nous permettront d'ouvrir ensemble une nouvelle voie pour le logement abordable en Bourgogne Franche-Comté. »

Philippe Alpy,
Président de l'EPF



Un nouvel outil au service de l'accession sociale à la propriété

Par arrêté du 4 mai 2021, le Préfet de la Région Bourgogne Franche-Comté a accordé l'agrément nécessaire à l'EPF Doubs BFC pour exercer les activités d'Organisme de Foncier Solidaire. Ce nouvel outil, destiné à améliorer l'efficacité des politiques d'accession sociale à la propriété, repose sur un principe simple : la propriété du foncier et celle du bâti sont dissociées et les prix de vente des logements sont encadrés sur la très longue durée.

« Actuellement, aucun dispositif ne permet de garantir durablement le caractère abordable d'un logement : des ménages ayant bénéficié sous conditions de ressources d'aides publiques à l'accession sociale peuvent revendre leur bien au prix du marché quelques années plus tard, obligeant les collectivités à réengager des moyens publics pour renouveler leur politique d'accession en faveur des ménages modestes.

Pour remédier à cette situation et permettre la production de logements durablement abordables, la dissociation de la propriété du foncier de celle du bâti apporte une solution :

- elle permet de réduire voire de neutraliser le coût du foncier dans le coût total d'achat d'un bien immobilier, en particulier dans les zones tendues où le prix du foncier est élevé. L'économie sur le prix d'achat du bien peut atteindre 15 % à 30 % par rapport aux prix du marché, autorisant des ménages à revenus modestes à devenir propriétaires ;*
- elle permet, à travers les conditions du bail qui lie le propriétaire du foncier au propriétaire du logement, d'assurer le caractère anti-spéculatif et solidaire du dispositif. Plusieurs ménages successifs, soumis aux mêmes conditions de ressources, bénéficient du même effort public consenti initialement pour l'acquisition du foncier ».*

Source : Ministère de la Cohésion des territoires
DGALN - Juin 2017

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)



- Conclu entre l'Organisme de Foncier Solidaire et un tiers (opérateur qui construit ou réhabilite et qui s'engage à céder les droits réels à des ménages éligibles, particulier sous conditions de ressources qui occupe le logement, etc.)
- 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
- 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

Un dispositif
à
2 piliers

L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE



- Propriétaire du foncier à long terme, qu'il s'agisse de terrains déjà en stock ou à acquérir
- En cas d'acquisition de terrains, bénéficie de conditions de financement favorables : recours à des emprunts à très long terme (30 à 60 ans)
- Organisme à but non lucratif agréé par le Préfet de région, qui en contrôle l'activité
- Veille au caractère abordable dans le temps des logements produits en contrôlant l'éligibilité du preneur (conditions de ressources) et en encadrant le prix de revente du bien pendant toute la durée du bail
- Consent des droits réels à des tiers en vue de l'accession (ou de la location) via le BRS, et perçoit en contrepartie des redevances foncières de faible montant
- Dispose d'un droit de préemption sur le bâti, lui permettant de mettre fin au BRS après rachat des droits réels

Comment ça marche ?

EN PRATIQUE :

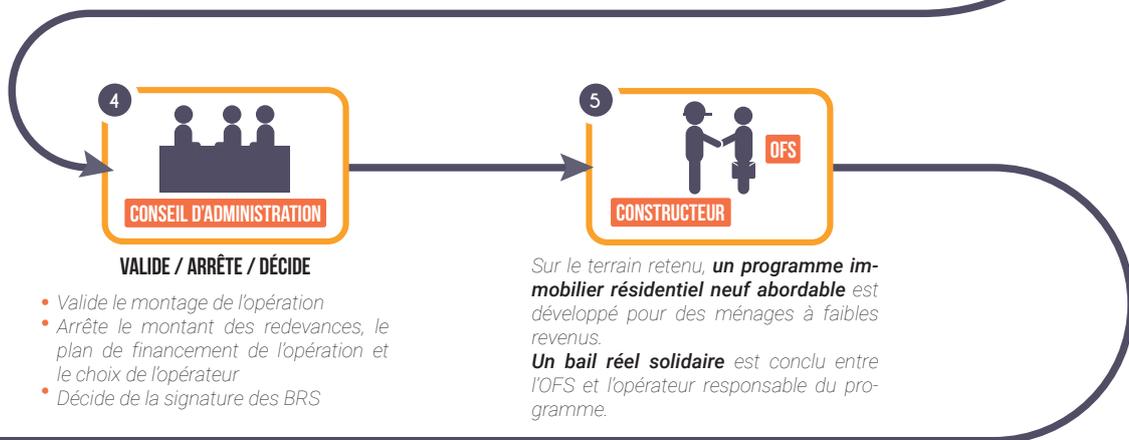
une opération d'accession sociale en bail réel solidaire



Lorsque la collectivité demande à l'EPF de mobiliser, dans le cadre de son activité d'OFS, un bien en portage pour la réalisation d'un projet d'accession sociale à la propriété, il est mis fin au portage en cours. Dans certains cas, l'EPF pourra, en outre, procéder à des acquisitions hors portage pour son propre compte dans le cadre de cette activité, sur proposition de la collectivité.

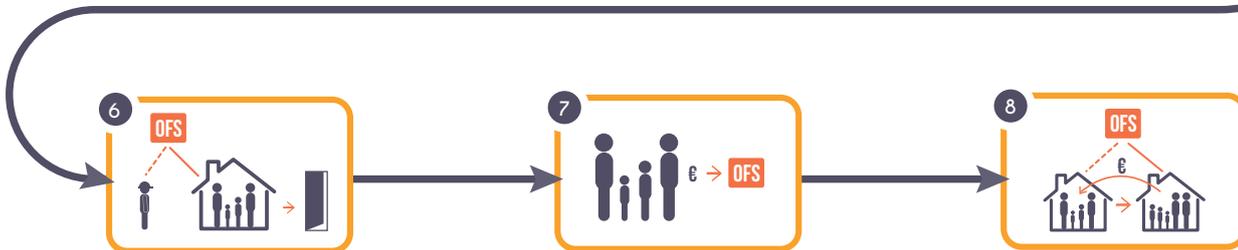
- Études techniques (sol, pollution, ...)
- Études de marché
- Pré-programme immobilier
- Selon le cas, dossier de consultation des opérateurs constructeurs avec prise en compte du niveau de qualité technique, architecturale et environnementale des constructions projetées

- Associe la collectivité
- Vérifie la faisabilité technique
- Étudie les conditions financières
- Analyse les offres des opérateurs constructeurs dans le cadre d'un processus de mise en concurrence



- Valide le montage de l'opération
- Arrête le montant des redevances, le plan de financement de l'opération et le choix de l'opérateur
- Décide de la signature des BRS

Sur le terrain retenu, un **programme immobilier résidentiel neuf abordable** est développé pour des ménages à faibles revenus.
Un **bail réel solidaire** est conclu entre l'OFS et l'opérateur responsable du programme.



- Des ménages se portent acquéreurs des logements construits ; les droits réels attachés aux logements leur sont cédés au prix de cession encadré par l'OFS.
- Les ménages sont agréés par l'OFS qui contrôle leur éligibilité (respect des conditions de ressources).
- Le bail réel solidaire conclu entre l'OFS et l'opérateur constructeur est cédé partiellement avec chaque logement vendu et sa durée est prorogée pour le nouveau titulaire du bail, propriétaire du logement.
- Quand tous les logements sont vendus, l'opérateur constructeur s'efface et sort du dispositif.

Les ménages payent une redevance modeste pour l'usage du sol, qui s'ajoute au coût d'acquisition des droits réels, aux charges d'entretien et aux taxes locales.

En cas de revente du logement, l'OFS contrôle l'éligibilité du preneur et le respect du plafond de prix de cession (plus-value limitée) : le logement est vendu à un nouveau ménage à un prix abordable.

Sources : EPF Doubs BFC ;
Extraits de la plaquette du Ministère
de la Cohésion des Territoires
DGALN - Juin 2017

« Organisme de foncier solidaire et bail réel solidaire »

LES ATOUTS DU DISPOSITIF

L'intérêt de ce nouveau modèle de production de logements est multiple.

UNE ACCESSION ABORDABLE POUR LES MÉNAGES

Un moyen original d'accès sociale

Le BRS répartit juridiquement la propriété du logement entre le bâtiment acquis par l'occupant, et le terrain demeurant propriété de l'OFS.

Les ménages n'achètent que la partie bâtie du logement. Ils bénéficient en outre d'un prix de vente encadré.

Cet outil permet ainsi à des ménages modestes de devenir propriétaires dans les zones tendues ou à fort enjeu.

L'occupant ne paie pas de loyers à fonds perdus, ses annuités d'emprunt le désendettent et il peut vendre son bien dans un cadre non spéculatif défini par l'OFS. De plus, le coût du foncier est étalé sur du très long terme, diminuant l'effort financier de l'occupant.

Des avantages fiscaux et financiers

- Exonération de taxe sur la publicité foncière pour les actes impliquant l'OFS
- Taux réduit de TVA pour les opérations en BRS
- Abattement de 30 à 100 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties, selon la volonté des collectivités
- Accès au prêt à taux zéro pour les primo-accédants preneurs de BRS

DES OPPORTUNITÉS VARIÉES POUR LES TERRITOIRES

Le BRS, « un couteau suisse »

Si le dispositif a été pensé à l'origine pour la production de logements neufs abordables sur les secteurs connaissant un marché immobilier relativement tendu, il s'adapte également à d'autres types de projets ou situations :

- des opérations de remobilisation de logements anciens dans les centres-bourgs ou sur des territoires détenus ;
- des opérations en vente HLM aux particuliers, en satisfaisant à la fois les besoins financiers des bailleurs et le souhait des collectivités de conserver une offre durablement abordable ;
- la réhabilitation et le désendettement de copropriétés en difficulté.

UNE POLITIQUE PÉRENNE ET SOLIDAIRE POUR LES COLLECTIVITÉS

- La vocation sociale du logement garantie par le BRS
- Un encadrement sur la longue durée
- Une redevance juste garantie par le caractère non lucratif de l'OFS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC

21 rue Louis Pergaud
25000 BESANÇON

TÉL. : 03 81 82 38 31
epf@doubbsbfc.fr

www.epfdoubbsbfc.fr

*Retrouvez le film
de présentation de
l'EPF Doubs BFC*

