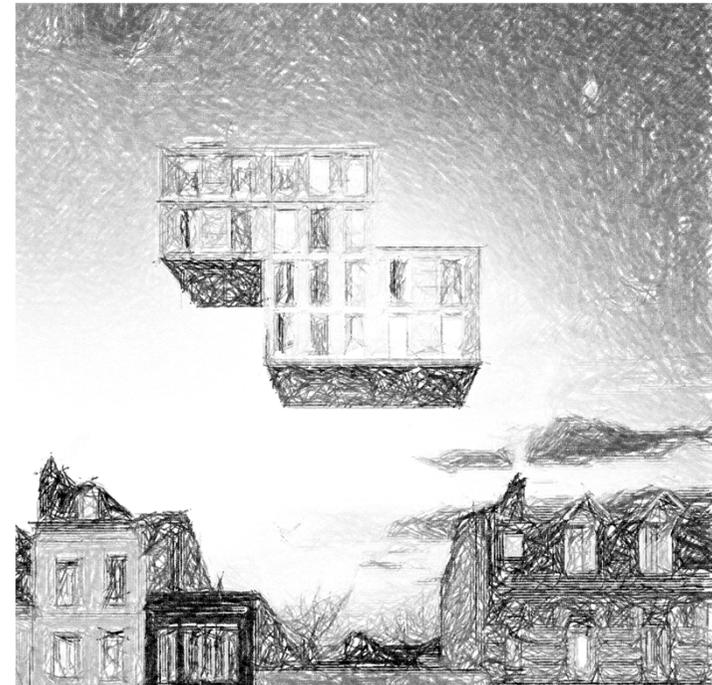




**FACILITER DURABLEMENT L'ACCESSION
SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ**

AVEC UN ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

**L'Organisme de Foncier
Solidaire a pour objectif
de permettre le
développement
d'une offre de logements
en accession,
durablement abordables,
inspiré par le modèle
anglo-saxon des
« Communities Land Trust ».**



**La dissociation du foncier et
du bâti est au cœur du
principe de l'OFS**

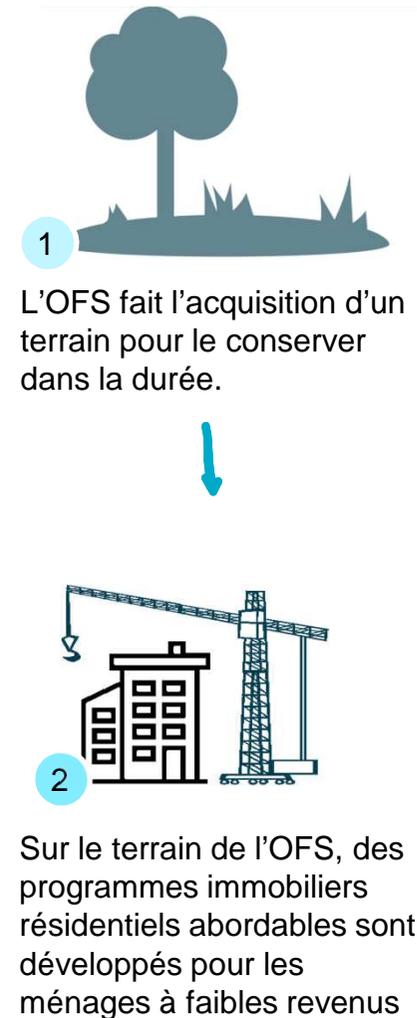
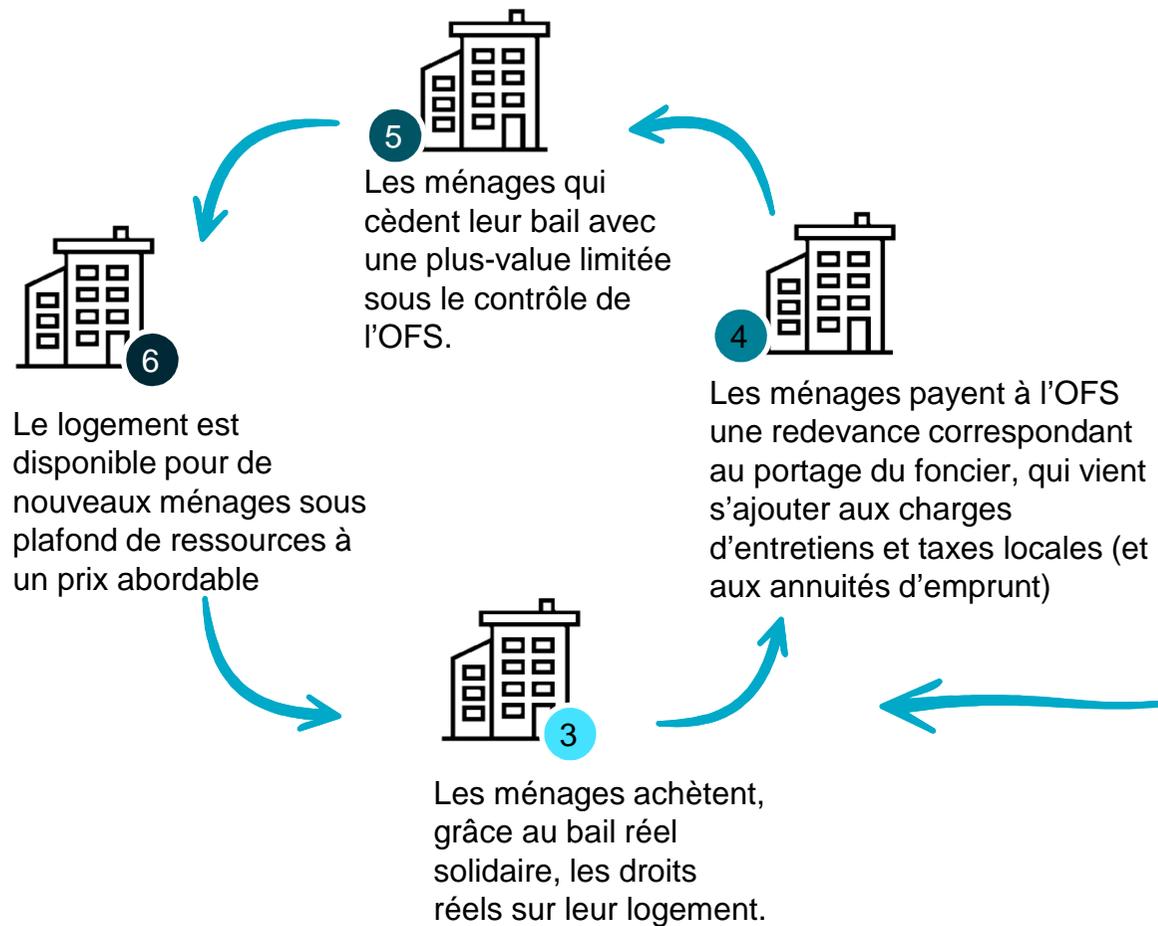


LA DISSOCIATION FONCIER - BÂTI

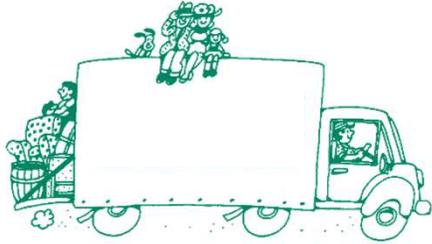
UNE AUTRE IDEE DE LA PROPRIETE



Principe d'une opération en dissociation



L'acquisition d'un logement pour le ménage



Arriver

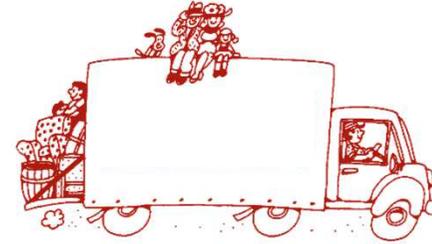
- Achat des **droits réels** à un prix inférieur au plafond PSLA (recours au prêt immobilier)
- Ménage **sous conditions de ressources**

→ Entrée dans le BRS



Habiter

- Paiement régulier de la **redevance** en plus des charges habituelles (copropriété, emprunt...)
- Occupation à titre de **résidence principale**
- Mise en location éventuelle sous conditions



Partir

- Prix de cession des droits réels **limité**
- Contraintes sur les ressources du nouvel acquéreur

→ Transfert du BRS au nouveau ménage

L'outil de la dissociation : Le bail réel solidaire

Ordonnance du 20 juillet 2016 et décret du 10 mai 2017

🔹 Un bail de longue durée

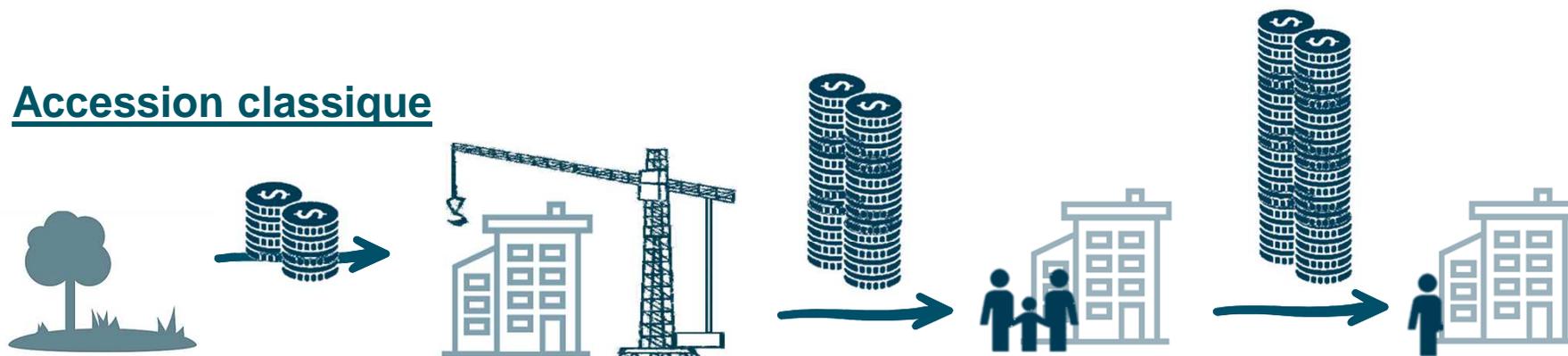
- 18 à 99 ans, « rechargeable » à chaque mutation
- Donnant des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété sur un logement destiné à être occupé pendant toute la durée du contrat à titre de résidence principale

🔹 Une cible sociale

- Plafonds de revenus et de prix PSLA lors de la première acquisition et lors des mutations
- TVA à taux réduit, financement PTZ, abattement de TFPB de 30% si délibération de la collectivité locale
- A venir : financement PAS, exonération de plus-value en cas de cession de foncier par un particulier

Comparaison des modèles économiques

Accession classique



Dissociation foncier - bâti



Les 3 grands atouts de la dissociation

SOLVABILISATION DE MÉNAGES MODESTES



- Portage à long terme et dans des conditions avantageuse de la part foncière ;
- Avantages fiscaux et financiers (PTZ) du dispositif.

ACCOMPAGNEMENT DANS LE TEMPS DES MÉNAGES ACCÉDANTS



- Capacité de préemption des logements en cas de mauvais usage ou entretien ;
- Services complémentaires pouvant être développés par l'OFS et intégrés dans la redevance.

PÉRENNISATION D'UNE AIDE PUBLIQUE OU PRIVÉE



- Le logement s'inscrit dans un dispositif encadré dans le temps long ;
- Gestion à long terme de l'OFS sans but lucratif.

Au service de projets variés





LES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRES

NOUVEAUX ACTEURS DU LOGEMENT

L'OFS est l'acteur incontournable pour les projets en dissociation

- 🍷 Il assure l'acquisition de terrains, bâtis ou non, qu'il finance et porte ;
- 🍷 Il met ces terrains à disposition sous forme de baux réels solidaires de longue durée.

Il dispose de deux grands champs d'expertise :

- 🍷 **Immobilier**, dans ses investissements et le suivi de son patrimoine foncier ;
- 🍷 **Social** : il veille au caractère abordable dans le temps des logements produits en assurant le suivi des immeubles et des habitants.

Les avantages d'un OFS :

- 🍷 il est le seul à pouvoir conclure des baux réels solidaires (BRS)
- 🍷 il peut bénéficier de la décote sur la valeur des terrains publics
- 🍷 il peut mobiliser le prêt CDC Gaïa Foncier Long Terme (LA+60pb sur 60 ans)

Un outil sûr :

- 🍷 il s'agit forcément d'une structure sans but lucratif, dont la gestion est encadrée et validée par un CAC,
- 🍷 agréé par le préfet qui contrôle l'activité et la gestion, s'assurant notamment de la pérennité des baux.

La place des Coop' Hlm

📍 Apporter sa compétence d'opérateur spécialisé dans l'accès sociale sécurisée en...

- concevant des opérations de promotion à vocation sociale sur les terrains de l'OFS et en assurant une commercialisation adaptée
- assistant l'OFS dans ses missions liées à la gestion des BRS dans le temps
- participant à la gouvernance de l'OFS

📍 Etre force de propositions pour la constitution d'OFS...

- en prenant l'initiative de présenter le « modèle » aux collectivités locales et acteurs locaux concernés
- en créant un OFS multipartenarial sur son territoire
- en promouvant la forme coopérative pour la gouvernance de ces OFS

Le modèle coopératif

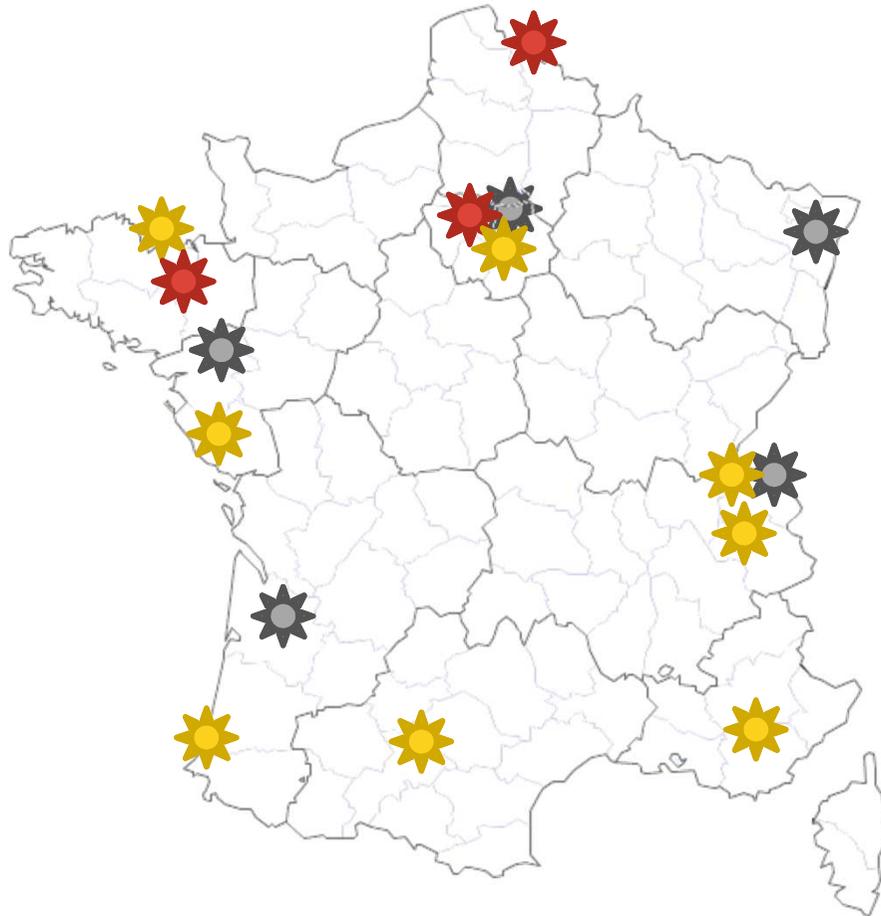
📍 Une constitution simple

- Constitution d'une SCIC de droit commun par simple formalités au Tribunal de Commerce et des sociétés,
- Possibilité de recourir au statut SAS, à partir de 2 associés et sans capital minimum,
- Mise en place possible en 3 mois (durée incompressible pour l'agrément préfectoral).

📍 Une gouvernance ouverte et stable

- Des principes démocratiques et une société sans but lucratif : les éventuels bénéfices sont intégralement réinvestis dans l'activité
- Le principe une personne = une voix permet la variation du capital sans impact sur la gouvernance,
- Répartition des droits de vote par collège : permet une stabilité de la gouvernance en anticipant dès la création sur la répartition des voix entre les partenaires présents et à venir,
- Une place dans la gouvernance pour les accédants, qui possèdent ainsi une part indirecte de leur foncier,
- La loi ESS autorise la participation des collectivités jusqu'à 50% du capital.

Les projets d'OFS identifiés aujourd'hui



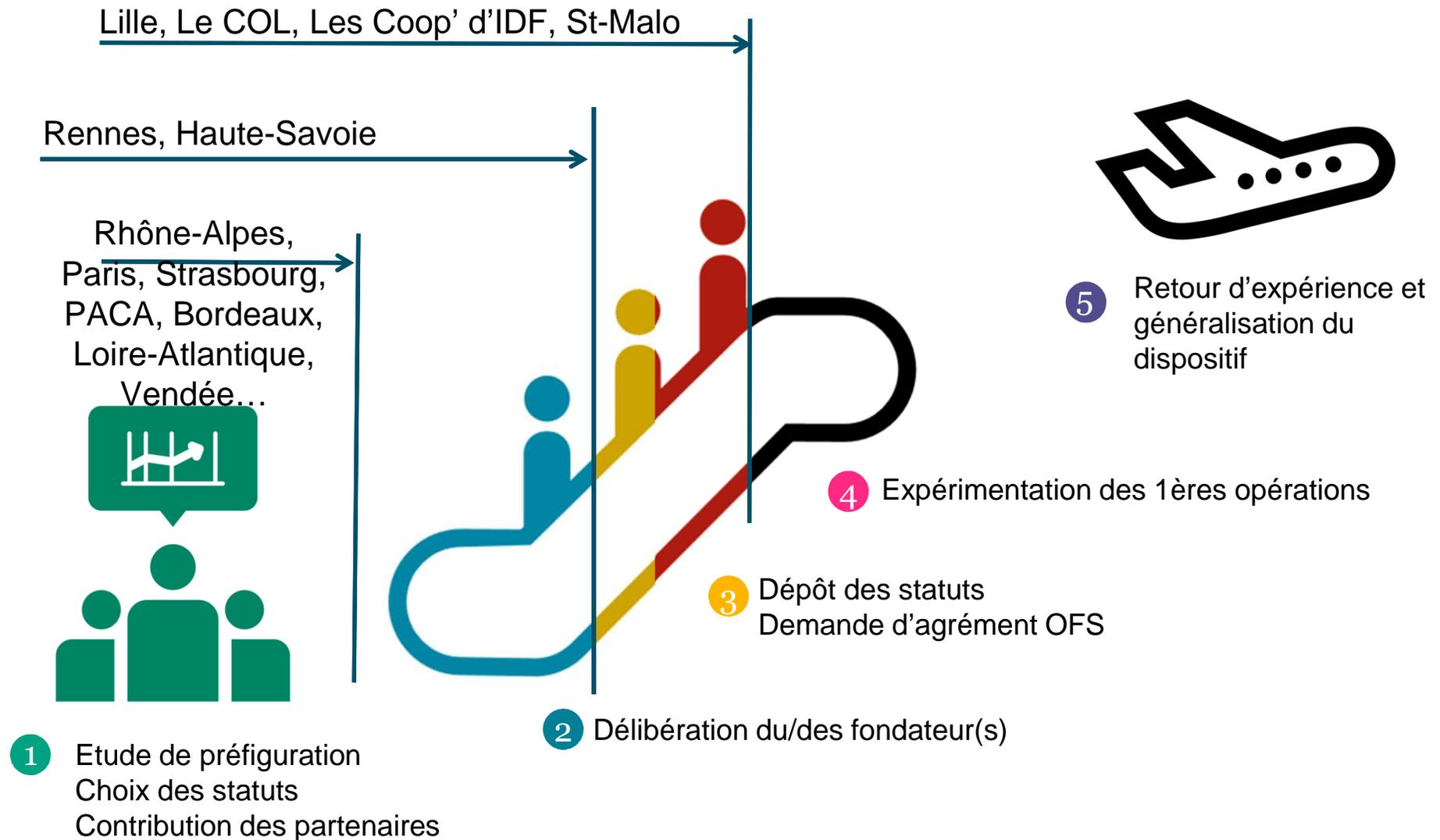
Légende

-  sous égide coop'Hlm
-  sous égide collectivités locales
-  autres initiatives / en réflexion

De nombreuses spécificités

- Partenaires
- Type de projets
- Territoire cible (tension du marché)
- Niveau et méthode de redevance

Processus de création d'un projet d'OFS





**TOUTE L'ACTUALITÉ DES
COOP'HLM :**

WWW.HLM.COOP

WWW.FONCIER-SOLIDAIRE.COOP