

Tribune du Directeur Général du COL, Imed Robbana, sur l'OFS, publiée par le web magazine News Tank Cities.

L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) un outil majeur au service de la mixité sociale et de l'urgence climatique

De la mixité partout et des logements éco-responsables et énergétiquement performants

Dans cette période troublée en raison de la pandémie et de la crise économique **nous sommes tous confrontés à deux défis majeurs.**

Le premier est de concilier la nécessité de **répondre rapidement à l'urgence climatique** avec l'impératif à **produire une offre de logements accessibles** au plus grand nombre. En prenant des raccourcis on peut le résumer ainsi : "comment arriver en même temps à sauver la planète et à donner un toit aux populations modestes et fragiles ?" L'épisode des gilets jaunes devrait nous inciter à réfléchir à deux fois sur la façon d'y parvenir. La solution qui consistait à faire payer une taxe carbone à des ménages qui n'ont pas d'autres choix que d'utiliser leur voiture était une fausse bonne idée. Il ne faut pas oublier que le développement durable est à l'intersection de l'environnemental, de l'économique et du social.

Le deuxième défi est celui de **la mixité sociale** et de la lutte contre la gentrification. Pouvons-nous, au 21^{ème} Siècle, au moment de cette urgence climatique, continuer à avoir le même mode de développement qu'au siècle précédent ? A savoir, toujours le même scénario : une forte demande sur un secteur se traduit inévitablement par une hausse des prix des logements qui pousse les ménages à aller habiter de plus en plus loin de leur lieu de travail, générant ainsi des embouteillages, de la pollution du stress etc... Certains pourraient penser qu'il suffit de produire beaucoup plus de logements de manière à ce que le niveau de l'offre rejoigne celui de la demande pour que les prix arrêtent de grimper. C'est là aussi une fausse bonne idée, car si en théorie ça marche, dans la vraie vie ça ne marche pas. En effet comment arriver à construire des logements en nombre suffisant pour peser sur les prix, à l'heure de la zéro artificialisation nette, du rejet des maires bâtisseurs et de la densité. Il s'agit d'une solution difficilement applicable dans un pays démocratique et décentralisé. Elle n'est pas compatible avec les aspirations de nos concitoyens et elle est en contradiction avec l'urgence climatique qui nécessite un développement harmonieux raisonné et raisonnable. Alors que faire pour arriver malgré tout à **offrir un toit pour tous, là où la demande est de plus en plus forte**. Il s'agit d'un problème très complexe et cet article n'a pas vocation à développer les différentes solutions envisageables. Il est fort à parier que la nécessité d'une régulation de la part des pouvoirs publics fait partie du socle incontournable de ces solutions.

Au-delà de la nécessaire régulation, **l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) est un dispositif majeur de la boîte à outil** qu'il convient de déployer pour relever les deux défis évoqués précédemment.

Qu'est-ce qu'un OFS ?

Il s'agit d'un dispositif inspiré du modèle anglo-saxon des Communities Land Trust (CLT), porté initialement par la députée du NORD Audrey Linkenheld et par la fédération nationale des sociétés coopératives HLM dans le cadre de la loi Alur. Sans rentrer dans la mécanique juridique et en simplifiant, **il s'agit d'un organisme sans but lucratif qui achète le foncier pour en rester propriétaire indéfiniment**. Les accédants à la propriété n'achètent que le bâti

(droits réels) et ils vont payer un loyer (redevance) pour le terrain par le biais d'un Bail Réel Solidaire (BRS) d'une durée qui peut aller jusqu'à 99 ans. Le dispositif ouvre droit à une tva à 5.5% (pour un logement neuf). Le logement doit être la résidence principale des ménages dont les revenus sont sous les plafonds de l'accession sociale PSLA (Prêt Social Location Accession), soit 3 908 € de revenus nets mensuels pour un couple avec 2 enfants par exemple. Celui-ci peut aussi bénéficier d'un abattement de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) qui peut aller de 30% à 100% en fonction de la décision de la collectivité. Le prix du logement doit également être inférieur aux prix de vente plafonds du PSLA. **Le logement, lorsqu'il est revendu, doit respecter un prix plafonné** prévu dans le bail. Il ne peut être revendu qu'à des ménages qui sont aussi sous les plafonds du PSLA. A l'occasion de cette revente, le bail est rechargé pour une durée équivalente au premier bail. La novation et la force du dispositif résident dans cette clause anti spéculative qui, grâce au rechargement du bail, devient illimitée dans le temps. Jusqu'à présent ces clauses pouvaient difficilement aller au-delà de 10 ans et ne prévoyaient pas la nécessité de réserver la revente à des ménages qui sont aussi sous les plafonds du PSLA. **De ce fait, les collectivités vont pouvoir disposer d'un parc de logements qui sera durablement abordable.**

Pour illustrer le propos je me dois de relater l'interpellation de l'ancien Maire de Guéthary qui m'annonce un jour, excédé, la revente d'un T3 PSLA que Le Col avait cédé à 152 000€ avec une clause anti spéculative de 10 ans. Ce même logement avait été revendu à un prix de 400 000 € pour être occupé un mois ou deux par an en résidence secondaire. Il est effectivement assez difficile de comprendre que, lorsqu'une commune aussi tendue que Guéthary (prix parisiens) fait des efforts pour que le prix du terrain soit compatible avec l'accession sociale et que dans le même temps le logement a bénéficié d'une tva à 5.5%, celui-ci reparte sur le marché dans ces conditions.

A contrario, on peut se demander pourquoi les ménages modestes ne pourraient pas faire des plus-values comme leur voisin qui lui n'a pas de contraintes. Après tout ce serait une manière d'actionner l'ascenseur social qui ne fonctionne plus actuellement. Il s'agit d'une objection plus que légitime. Mais ne vaut-il mieux pas, surtout lorsqu'il s'agit de terrains publics, faire bénéficier plusieurs ménages (plutôt qu'un seul) de plus-values, certes moindres mais qui permettent de **garder le logement accessible indéfiniment** pour des familles modestes ?

C'est grâce à ces clauses anti spéculatives illimitées dans le temps que l'OFS est un outil efficace dans la lutte contre la gentrification. Combien de quartiers populaires se sont boboisés et ont poussé les publics modestes à habiter de plus en plus loin perdant ainsi la richesse de la diversité qui faisait leur attrait et créant la congestion de la circulation sur les routes.

Le rôle crucial de la CDC (Caisse des Dépôts et Consignation)

A ce jour il existe trois grandes catégories d'OFS. Des OFS portés par des collectivités, d'autres portés par des EPF (Etablissements Publics Fonciers) et enfin ceux portés par des organismes HLM. Le modèle économique des deux premiers repose essentiellement sur la fiscalité locale. Le troisième, porté par les organismes HLM, repose sur l'effet de levier du Prêt GAIA de la CDC.

Grâce au prêt GAIA d'une durée de 60 ans, qui peut aller jusqu'à 80 ans sur les secteurs très tendus, l'OFS a la possibilité de lisser le coût du terrain et de sa viabilisation sur une très longue durée lui permettant ainsi d'intervenir sur des territoires où la possibilité de l'accession sociale est très limitée en raison des prix des terrains très élevés. Dans la mesure où le foncier est lissé sur une très longue durée cela permet aussi d'absorber une partie des

surcoûts liés à la nécessaire transition écologique. Dorénavant, nous pourrons construire partout des logements écologiquement responsables et accessibles au plus grand nombre. Par ailleurs l'OFS permet de solvabiliser des ménages qui, compte tenu de la récente flambée des coûts de construction, ne pouvaient plus acquérir en PSLA. Les programmes que Le Col lance en commercialisation aujourd'hui, lorsqu'ils sont en PSLA, ne permettent pas de prendre en compte le PTZ (Prêt à Taux Zéro) dans le plan de financement du ménage car la levée d'option a lieu au mieux dans 3 ans, au-delà de la date limite de mobilisation du PTZ prévue fin 2022. Par ailleurs le financement n'étant mis en place que dans 3 ans, il y a un risque de taux qui est difficile à mesurer, même si on est enclin à penser que les taux devraient rester bas. A l'inverse le même logement en BRS permettrait au ménage de signer l'acte d'acquisition dans les 6 mois, en mobilisant le PTZ et en profitant de taux historiquement bas. La seule prise en compte du PTZ permet en zone B1 de baisser d'environ 400 € les revenus nets mensuels minimums nécessaires pour être finançable, pour une famille de 4 personnes relevant de la tranche 1 qui représente notre public majoritaire. **Le recours au prêt GAIA permet ainsi d'optimiser le recours à l'argent public** ce qui pourrait aider à l'orienter prioritairement vers des secteurs qui ne peuvent pas s'en passer, le locatif social et très social, les logements inclusifs, la revitalisation des centres bourgs, l'intervention sur l'existant et les copropriétés dégradées etc....autant de dispositifs qui nécessitent l'injection d'argent public pour qu'ils puissent être développés. Comme pour les ressources de la planète qu'il faut économiser, nous devons rester attentifs à la bonne allocation des ressources financières, surtout lorsqu'elles sont publiques.

Le rôle de la CDC est donc fondamental puisque c'est le seul établissement financier en capacité **d'accompagner les bailleurs sociaux avec des prêts de 80 ans** ! L'accompagnement de l'accession sociale à la propriété est un champ nouveau pour la CDC et il lui faut un peu de temps pour mieux appréhender les risques liés à cette activité dans la mesure où elle est dépositaire de l'épargne des français par le biais du livret A. Cependant, elle nous a accompagnés dès nos premiers projets en BRS. C'est dans ces moments de grande perturbation que nous redécouvrons à quel point il est important de préserver un établissement public qui depuis bientôt deux siècles a survécu à toutes les crises. Elle représente un point d'ancrage qu'il faut absolument préserver et renforcer dans cette période de perte de repères.

Les Français sont-ils prêts à ne pas être propriétaires du sol de leurs logements ?

Nous voyons bien les atouts que peut représenter l'OFS pour les collectivités et pour les ménages, encore faut-il vérifier l'attractivité pour les acquéreurs! Avec notre service commercial nous nous sommes posé beaucoup de questions. Les Français sont-ils prêts à ne pas être propriétaires du sol, surtout au pays basque où la terre est importante ? Assez vite, il nous est apparu que, dans un immeuble collectif où on achète un appartement, on n'est pas conscient d'être propriétaire indivis du sol. (la réalité est différente pour une maison puisque dans ce cas on touche "physiquement" le jardin).

Nous avons donc décidé de tester 4 programmes qui sont aujourd'hui habités et commercialisés à 100%.

- Secteur Rural : Espelette (5 maisons en bandes livré en janvier 2020)
- Secteur tendu : Anglet (13 logements collectifs livrés en mars 2020)
- Secteur tendu : Bidart (8 logements collectifs livré en octobre 2020).
- Secteur tendu : Anglet (19 logements collectifs en habitat participatif livré en novembre 2020)

En réalité, **la commercialisation des logements n'a posé aucune difficulté** au point que, pour les raisons développées précédemment, nous avons basculé toute notre production qui était en PSLA vers le BRS. Ceci représente à ce jour environ 500 logements que nous développons avec l'OFS la Coopérative Foncière Aquitaine. Elle regroupe tous les bailleurs de notre territoire qui ont souhaité nous rejoindre dans cette belle aventure (XL habitat, Gironde Habitat, Domofrance, l'OPH 64, INCITE).

Intérêt des collectivités pour le BRS

Sur notre territoire **l'OFS est plébiscité par les collectivités** (toutes couleurs politiques confondues) qui sont intéressées par la constitution d'un parc d'accession à la propriété durablement abordable. Celles qui sont concernées par les 25% de la loi SRU le sont encore plus dans la mesure où les logements en BRS sont comptabilisés sans limite de durée. Il convient d'alerter sur le risque de dérive du dispositif qui pourrait pousser certaines communes à baisser significativement leur production en locatif social au profit du BRS. Il faut rappeler l'importance du locatif social pour loger les publics fragiles. Tout le monde ne peut pas accéder à la propriété. Pour éviter cette dérive les pouvoirs publics ont précisé que, pour les communes carencées, les logements sous BRS sont assimilés à des PLS dans le décompte, lesquels ne doivent pas représenter plus de 30% des logements sociaux à produire obligatoirement. Je me dois également d'alerter sur le risque lié à la prolifération des OFS qui pourrait les amener, lorsqu'ils sont en concurrence frontale, à faire monter les prix des terrains. Ainsi d'un outil contre la spéculation immobilière, l'OFS pourrait se transformer en outil de spéculation foncière. Dans la mesure où chaque bailleur peut se faire agréer OFS, la seule manière d'éviter cette dérive passe, là encore, par la nécessaire régulation des prix par les collectivités qui consiste à fixer des prix de charge foncière plafonds. Les collectivités doivent donc s'emparer de ce sujet et fixer les règles d'intervention des OFS sur leur territoire et éviter une concurrence destructrice de valeur, comme elles devraient également le faire pour le logement locatif social.

Parmi les nombreuses autres applications importantes de ce véritable couteau suisse que représente l'OFS nous pouvons en citer trois principales :

1/la vente hlm.

La financiarisation du modèle du logement social lié notamment à l'application de la RLS (Réduction de Loyer Solidarité) mise en place en 2018 et qui réduit les ressources des bailleurs en leur faisant supporter la baisse des APL de leurs locataires, suppose pour un grand nombre d'organismes HLM de mettre en place un plan de vente de certains de leurs logements afin de dégager les ressources leur permettant de produire une offre nouvelle. Toutefois, les collectivités sont très réticentes à l'autoriser, surtout celles qui sont concernées par les 25% de la loi SRU, car les logements vendus sortent au bout de 10 ans du décompte. Elles le sont beaucoup moins si le logement est cédé sous le régime du BRS, ce qui **permet d'éviter qu'un logement social reparte sur le marché**. Par ailleurs le logement rentre sans limite de durée dans le décompte SRU. Enfin, le bailleur conserve un droit de regard sur l'évolution de la future copropriété.

2/L'intervention sur le bâti existant et les centres bourgs

Le modèle de l'accession sociale à la propriété sur du bâti existant ne peut pas fonctionner sans des aides publiques importantes. En effet, lorsqu'il faut acheter un immeuble au prix du marché et qu'il faut le réhabiliter avec des coûts qui souvent dépassent le prix du neuf, le prix de vente des logements serait trop important si des aides publiques n'étaient pas mobilisées. C'est d'ailleurs le cas de l'ANAH qui intervient auprès de propriétaires privés.

Dans ce cas l'OFS permettrait non seulement **d'améliorer un peu le modèle économique** mais surtout de faire en sorte que l'aide publique soit orientée vers des logements qui **resteront durablement abordables**. Ces interventions sur l'habitat existant sont d'autant plus nécessaires que les objectifs du Plan Carbone du gouvernement vont réduire peu à peu les terrains ouverts à l'urbanisation et amener les opérateurs à « reconstruire la ville sur la ville ».

3/L'intervention sur des copropriétés dégradées

Il s'agit d'une problématique importante que l'OFS, grâce à une ingénierie financière et des aides publiques légitimées par la constitution d'un parc en accession sociale pérenne, permet de régler. S'agissant d'un modèle qu'il serait trop long à développer je me contenterais d'orienter vers la très complète étude réalisée sur le sujet par la DREAL PACA en juillet 2019. La fédération des coopératives d'HLM propose aussi, en marge de cette réflexion, de prendre appui sur les OFS pour promouvoir un contrat global de rénovation permettant de massifier l'intervention sur les copropriétés. La coopérative HLM Bretonne Keredes qui a un portefeuille important de copropriétés porte activement ce dispositif dans le cadre de sa mission de syndic solidaire.

Foncier Solidaire France une association nationale pour promouvoir le BRS

Le BRS connaît un intérêt grandissant avec 52 organismes de foncier solidaire agréés en France à ce jour. D'ici 2024, plus de 9200 logements en bail réel solidaire auront été livrés en France. Fort de cette dynamique et à la suite des journées de Lille (2018) et Rennes (2019), **le réseau des organismes de foncier solidaire vient de se structurer** lundi 15 février 2021 en une association : FONCIER SOLIDAIRE FRANCE. Honoré Puil (Foncier Solidaire Rennes Métropole) en a été élu président pour deux ans, Stanislas Dendievel (OFS de la Métropole Lilloise) vice-président, Christian Chevé (La Coopérative Foncière Francilienne) secrétaire et Philippe Vansteenkiste (Foncière de Haute-Savoie) trésorier.

Ce réseau, qui a vocation à regrouper l'ensemble des OFS, poursuit deux objectifs :

- Capitaliser et mutualiser l'expertise développée par ses membres
- Se positionner comme un acteur identifié auprès des pouvoirs publics et des partenaires nationaux.

Sa démarche vise à préserver la liberté d'expérimentation et d'initiative locale propre à chaque territoire et acteur concerné. Dès à présent, Foncier Solidaire France ouvre plusieurs groupes de travail autour des thématiques du périmètre des activités des OFS, du financement et de l'optimisation économique.

FSF prépare les 3èmes rencontres du Réseau prévus cet automne au pays basque.

Quel avenir pour les OFS ?

Les très nombreux domaines dans lesquels la pertinence de l'OFS est décisive nous incitent à considérer que ce dispositif est une invention majeure pour contribuer à bâtir la ville de demain. Une ville diverse et accessible au plus grand nombre. Une ville durable économe en ressources. **Les OFS seront d'une grande utilité pour accompagner la transformation de la société qui se joue sous nos yeux et pour préparer le monde d'après, sans laisser les ménages modestes sur le bord de la route.**

Gageons que les OFS ont un bel avenir devant eux !