

# Office Foncier Solidaire (OFS) et Bail Réel Solidaire (BRS), de nouveaux outils de l'offre de logement abordable

Webinaire du 11 juillet 2023

La loi ALUR a créé un nouvel acteur foncier : l'Office Foncier Solidaire (OFS). Cet organisme est destiné à favoriser l'accession sociale au logement pour des ménages sous condition de ressources. Grâce à un mécanisme de dissociation pérenne entre le foncier et le bâti, le ménage contractualise un Bail Réel Solidaire (BRS) avec l'OFS, le rendant propriétaire du bâti et locataire du terrain.

Si ce nouveau dispositif gagne progressivement sa place parmi les outils du logement abordable, il reste encore mal connu des collectivités locales. Quelles sont les grandes caractéristiques d'un OFS et les particularités du contrat BRS ? Quelle place occupe le BRS dans le paysage du logement abordable en Bretagne ? Le BRS est-il l'une des solutions à l'accès au logement en zone tendue ? Quel peut être le modèle économique pour les OFS dans un contexte d'inflation (financière et foncière) et d'augmentation des coûts de production ? Le webinaire a tenté d'apporter les réponses à ces questions, tout en offrant des retours d'expérience mise en œuvre sur le territoire breton et en dehors.



## Décryptage, chiffres et concepts clés

Les Organismes Fonciers Solidaires (OFS) ont été introduits par la loi ALUR. Ce sont des structures à but non lucratif agréées et contrôlées par le préfet qui ont pour objectif l'acquisition de terrains ou d'immeubles pour les mettre à disposition d'acquéreurs au moyen de baux de longue durée. Ces organismes dissocient le bâti du foncier grâce à un outil spécifique : le Bail réel solidaire (BRS).

Le Bail Réel Solidaire (BRS) a été créé par l'ordonnance du 20 juillet 2016. Il permet à un acquéreur sous condition de ressources de bénéficier de la jouissance d'un logement en accédant à la propriété du bâti tout en payant une redevance à l'OFS pour la propriété et la gestion du foncier, dans le neuf comme dans l'ancien.

La Loi ELAN permet aux organismes d'HLM de solliciter l'agrément d'OFS pour céder des biens avec un BRS.

**En 2023, 13 OFS maillent le territoire breton, avec plusieurs opérations « en BRS » en cours de commercialisation.**

## Tour de table des intervenants et intervenantes



- Serge BARANIECKI, Co-gérant de Foncéo Citéliance et Bruno MIRANDE, Directeur d'études, gérant-associé pour Guy Taïeb Conseil sont intervenus pour la séquence : « OFS / BRS : Définitions, acteurs, panorama en Bretagne et modèle économique » ;
- Patrick SCIBERRAS, Vice-président du Foncier coopératif Malouin est intervenu sur la séquence « Répondre aux problématiques locales : La gouvernance des OFS et le rôle des collectivités » ;
- Philippe BESSON, Directeur territorial Bretagne à la Banque des territoires, a présenté la doctrine de financement de la Banque des Territoires ;
- Victorine CRAHES, Directrice de projets et Rabia ENCKELL, Dirigeante de Courtoisie Urbaine ont présenté la séquence « Habitat participatif et BRS : une combinaison qui doit servir un projet social » ;
- Imed ROBBANA, Directeur général du Comité Ouvrier du Logement a présenté un retour d'expérience basque sur l'habitat participatif lors de la séquence : « Habitat participatif et logement abordable : l'expérience du Comité Ouvrier du Logement ».

Un OFS dissocie foncier et bâti lors de l'acquisition et donc leurs prix respectifs, via un **démembrement de propriété** : le ménage achète le bâti et l'OFS reste propriétaire du terrain. Pour les ménages cette opération permet la diminution des **coûts d'acquisition du logement de l'ordre de 15 à 30 %** selon les territoires par rapport au prix de marché libre en VEFA neuf. L'acheteur peut d'ailleurs bénéficier d'une **TVA réduite de 20 % à 5,5 %** si le logement est neuf et les communes peuvent permettre un abattement de 30 à 100 % de la taxe foncière. Une fois le bien acquis, le ménage paie un loyer pour l'usage du foncier, calculé sur une durée d'amortissement du prêt qui a permis d'acheter le terrain. Cela prend la forme d'un **bail de 99 ans rechargeable** à chaque mutation. L'accès à un BRS est conditionné aux ménages dont les revenus n'excèdent pas les montants plafonds du PSLA (Prêt social location-accession). Le bien acheté en BRS peut être cédé, hérité ou revendu mais le **prix reste encadré afin de limiter les possibilités de plus-value** et la spéculation immobilière associée, observée dans le cadre des PSLA. Le nouveau propriétaire du bien doit également rester dans le cadre des plafonds de ressources du PSLA. Enfin, afin de sécuriser l'accession à la propriété, il existe une garantie de rachat du logement par l'OFS en cas de difficulté à la revente et une garantie de relogement en cas de difficulté de paiement.

« *Le BRS est un très bon outil pour répondre aux grands enjeux en tension sur les territoires, il permet le maintien d'une offre de résidences principales, le maintien des familles face au vieillissement, la sobriété foncière en proposant souvent des opérations en logement collectif et permet d'assurer la régulation des prix sur le long terme.* »

Les plafonds de revenus et les prix maximum de vente du m<sup>2</sup> de surface habitable (SHAB) dépendent du zonage PSLA. **Ce zonage est donc clé et son actualisation en Région Bretagne est un enjeu** afin qu'il corresponde au mieux aux contextes de hausse généralisée des prix de l'immobilier. Beaucoup d'EPCI ont un écart de 20% à 30% entre le plafond de vente en BRS et les prix libres en promotion immobilière et certains EPCI ont des prix de vente en promotion qui dépassent le plafond de vente BRS d'un, voire de plusieurs zonages supérieurs. Cela rend compliqué l'équilibrage financier des opérations en BRS. De plus, le retour de l'inflation et la hausse des taux d'intérêt contraignent l'ambition des projets et amènent les opérateurs à faire un choix entre hausse du prix de vente ou hausse de la redevance foncière. Dans le même temps, la hausse des taux pour les particuliers renforce la difficulté des primo-accédants pour obtenir un crédit.

Membres du foyer	Plafond Zone A	Plafond zone B/C
1 pers.	35 515 €	26 921 €
2 pers.	49 720 €	35 899 €
3 pers.	56 825 €	41 525 €
4 pers.	64 638 €	46 014 €
5 pers. et +	73 732 €	50 489 €

Plafonds PSLA selon le revenu des ménages et le zonage.

## Répondre aux problématiques locales : La gouvernance des OFS et le rôle des collectivités, par Patrick SCIBERRAS

Le **Foncier Coopératif Malouin** est une **SCIC agréée OFS** créée en 2017 pour répondre à l'augmentation rapide des coûts du foncier, responsable en partie d'une inégalité d'accès au territoire, notamment pour de potentiels travailleurs sur le territoire de la Côte Emeraude. Il regroupe les collectivités (Ville de Saint-Malo, la Ville de Dinard, Saint Malo Agglomération et la Communauté des communes de la côte d'Emeraude) et les acteurs du logement social du territoire (Keredes et la SACIB) qui concentrent 60 % de la gouvernance. Des entreprises (promoteurs, banques, entreprises), les utilisateurs et les salariés sont également associés au projet.

L'OFS est chargé de développer des projets en BRS sur le territoire. Il peut pour cela s'appuyer sur des opérateurs partenaires existants et associés au projet. Les opérations peuvent être financées grâce à des **prêts Gaïa** sur 60 ans délivrés par la Banque des territoires. Les prix de vente maximum sont fixés par l'OFS en-dessous de seuils nationaux soit actuellement 2750€/m<sup>2</sup> SHAB avec un parking, environ 2900€/m<sup>2</sup> SU contre 2200 il y a deux ans. Cette forte hausse illustre l'impact majeur de l'inflation et de la crise des matériaux qui pose des questions de viabilité économique et de pérennité du dispositif. La redevance versée par les propriétaires pour le foncier est fixée à 1€/m<sup>2</sup>/mois. Les modalités d'agrément des ménages sont décidées en conseil d'administration et un comité d'agrément composé de la collectivité, de l'OFS, de l'opérateur et d'Action Logement est chargé d'étudier les dossiers des candidats. En juillet 2023, **3 programmes regroupant 78 logements ont déjà été livrés et 352 logements sont en programmation sur 7 communes.**



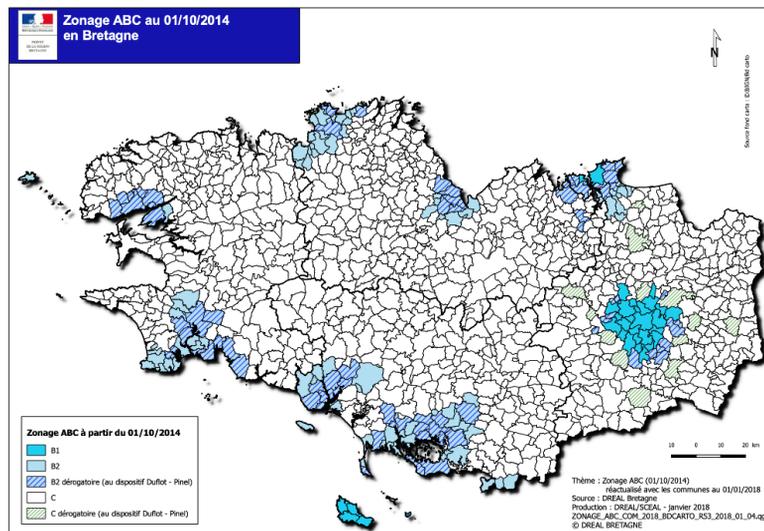
Programme La Scène à Dinard de 15 logements, développé par Keredes

La Banque des territoires est le partenaire financeur de nombreuses opérations immobilières en BRS en zones dites tendues (zones «A» et «B1» ; les opérations en zone « B2 voire « C » étant soumises à dérogation, afin de vérifier un marché effectif. La BDT vérifie les équilibres prévisionnels de l'opération et de l'OFS, ainsi que sa capacité future à faire face à l'obligation de rachat des logements invendus ou des logements pour lesquels un accédant souhaitant vendre n'aurait pas trouvé d'acheteurs éligibles.

La pertinence globale de l'opération est évaluée en partenariat avec l'OFS. La Banque des Territoires propose un prêt Gaïa long terme de très long terme (de 15 à 60 ans), de nature à permettre une redevance maîtrisée. Ce prêt est garanti par une collectivité.

## Comprendre les zones PSLA et les enjeux associés

Le zonage ABC est une cartographie qui permet de fixer les prix maximum de vente des logements en BRS et les revenus maximum des acheteurs selon le contexte immobilier local. Le **zonage A** recouvre les espaces les plus tendus et donc les seuils les plus élevés et le **zonage C** les espaces détendus et les seuils les plus bas. Il est à noter qu'actuellement, le zonage breton est peu étendu et semble peu adapté à la forte hausse des prix de l'immobilier observée ces dernières années. Ce décalage renforce la pression déjà existante sur la viabilité financière des opérations sur certains territoires. Il existe donc un **enjeu d'actualisation de ce zonage** produit en 2014.



Source : DREAL Bretagne

## Habitat participatif et BRS : une combinaison qui doit servir un projet social, par Victorine CRAHES

Courtoisie Urbaine est une AMO spécialisée dans l'**habitat participatif** pour accompagner les projets, de la co-construction avec les futurs habitants jusqu'aux premiers mois de vie dans le lieu. Le BRS étant un des outils mobilisables pour mener un projet d'habitat participatif, l'AMO accompagne la création d'habitats participatifs en BRS à Nantes (Projet Riveterie) et à Paris (Projet Lepage).

### La Riveterie à Nantes

Le projet est porté par CoopLogis, Nantes Métropole et la Ville de Nantes et s'inscrit dans le quartier Bottière Pin-Sec, un quartier politique de la ville (QPV) et zone NPNRU. Actuellement en phase de réflexion architecturale, le projet compte **20 logements dont 15 en BRS et 5 en accession libre ajoutés en cours de projet** pour permettre sa viabilité économique. Il inclut un espace partagé de 40 m<sup>2</sup>, un local vélo et assure l'accès à un espace extérieur pour chaque logement. Le prix d'achat en BRS se situe autour de **2 500 €/m<sup>2</sup>** et a augmenté depuis le début du projet tandis que la redevance, initialement fixée à 0,15 € du m<sup>2</sup> atteint désormais 0,83 €. Ces augmentations du coût démontrent les difficultés à conduire des opérations en BRS en contexte inflationniste. Cette difficulté est renforcée par la longue durée des projets d'habitat participatif (entre 5 et 7 ans).

Si les difficultés croissantes rencontrées par les futurs propriétaires pour contracter un prêt restent un frein important à ces projets, ils restent un très bon outil de mixité sociale permettant de fédérer des groupes impliqués dans leur habitat. C'est également un moyen de dynamiser la vie du quartier.

## Comment réussir une opération d'habitat participatif en BRS ?

Courtoisie Urbaine identifie

### 3 prérequis :

- Impliquer les futurs propriétaires dans le choix de leur quartier
- Penser l'immeuble selon les capacités financières des futurs occupants
- Penser l'habiter plutôt que le logement pour intégrer une réflexion sur les parties communes

La taille critique d'un projet de ce type est de **25 à 30 logements !**



Séance de travail du collectif de futurs habitants avec les architectes, Source Courtoisie Urbaine

### Le projet Lepage : le premier BRS à Paris

Le projet Lepage est situé dans la ZAC de Saint-Vincent-de-Paul, un projet phare de la concertation à Paris XIVème, en zone très tendue. Le Programme prévoit 23 logements en BRS avec un prix inférieur à 5 000 €/m<sup>2</sup> SU et 10 logements PLA-I pour des jeunes non-voyants. 2700 personnes ont candidaté et 23 ont donc été sélectionnées pour intégrer le programme et co-construire pendant 3 ans leur projet d'habitat collectif.

Le BRS n'est pas une finalité, mais un moyen et un outil de programmation à adapter pour permettre à tous de rester dans le groupe. Ce travail mené pendant 3 ans permet d'accompagner les futurs habitants sur le volet financier et de dynamiser le quartier de ZAC !



Production d'un atelier de co-conception, Source Courtoisie Urbaine

## Habitat participatif et logement abordable : l'expérience du Comité Ouvrier du Logement, par Imed ROBBANA

Le Comité Ouvrier du Logement (COL), est une société coopérative de production d'HLM créée en 1951 dans le sud-ouest de la France.

Le COL a développé l'un des premiers projets en BRS en France à Espelette, un ancien corps de ferme situé en zone C.

Le COL travaille sur de nombreux projets d'habitat participatif qui attirent des populations classiques du logement social avec une plus grande part de personnes âgées et de femmes seules avec enfant(s).

### Le projet Kimona à Espelette :

- 5 logements et 417 m<sup>2</sup> de SHAB
- Charge foncière de 347 000 €
- Financement à 39% par un prêt Gaïa ;
- 44 % fonds propres et subventions;
- 17 % BRS capitalisé
- Redevance fixée à 1 €/m<sup>2</sup>



### Le projet Lagunekin à Anglet :

- 20 logements (5 T2, 7 T3, 7 T4, 1 T6)
- Charge foncière de 1,01 M €
- Financement à 67 % par une prêt Gaïa
- Financement à 33 % en BRS capitalisé
- Redevance fixée à 1,32 €/m<sup>2</sup>



## Co-propriétés en BRS : l'importance d'une bonne gestion

La bonne gestion des espaces communs est une des clés de la pérennisation des copropriétés en BRS. La commercialisation du neuf en BRS est assez aisée du fait de l'attractivité des biens, et ce même si le contexte inflationniste a considérablement limité la solvabilité des ménages ces dernières années. Actuellement les premières reventes arrivent et la hausse des coûts de gestion de la copropriété associée à la redevance foncière peuvent limiter à moyen terme la capacité d'accès des ménages cibles, au bien. Il s'agit donc de privilégier les montages les plus simples possibles pour faciliter la gestion et limiter les coûts. Un travail de sensibilisation peut également être mené avec les copropriétaires pour assurer un bon entretien des parties communes.



### La Boîte à outils

- Consultez la [fiche réalisée par le CEREMA](#) sur les OFS et BRS
- Vous souhaitez monter un projet en BRS ? Consultez les conditions de demandes de prêts [ici](#).
- Parcourez le [site de la fédération des OFS](#) et prenez connaissance du 1er [rapport national sur l'activité des OFS](#)
- Pour en savoir plus sur la commercialisation d'une opération en BRS, [c'est par ici](#).
- Pour retrouver plus de retours d'expérience d'opérations conduites en BRS, HLM Coop a publié en 2022 un [rapport présentant 9 opérations](#), bonne lecture !