

## 15ème législature

<b>Question N° :</b> <b>11080</b>	De <b>Mme Émilie Guerel</b> ( La République en Marche - Var )	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Cohésion des territoires		<b>Ministère attributaire</b> > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
<b>Rubrique</b> >logement	<b>Tête d'analyse</b> >Soutien aux organismes de foncier solidaire	<b>Analyse</b> > Soutien aux organismes de foncier solidaire.
Question publiée au JO le : <b>24/07/2018</b> Réponse publiée au JO le : <b>04/12/2018</b> page : <b>10999</b> Date de changement d'attribution : <b>16/10/2018</b>		

### Texte de la question

Mme Émilie Guerel attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur la possibilité, en France, de favoriser significativement le développement des organismes de foncier solidaire (OFS), nouveaux outils anti-spéculatifs au service de l'accession à la propriété. Ces organismes, sans but lucratif, consacrent tout ou partie de leur activité au logement et aux équipements collectifs. Ils ont la faculté d'affecter durablement du foncier bâti (ou non), dont ils restent propriétaires, à la construction ou la gestion de logements en accession à la propriété ou en location pour des ménages sous plafonds de ressources, *via* des baux de longue durée qui permettent de dissocier les propriétés du sol et du bâti (en l'occurrence, le BRS). Ce dispositif a déjà fait ses preuves au sein de la métropole de Lille où une vingtaine de familles modestes a déjà pu acquérir des logements neufs à des prix deux fois inférieurs à ceux du marché actuel. D'autres villes s'y intéressent de près, telles que Paris, Rennes, Bagneux, Gennevilliers ou Saint-Malo. Dans le cadre de la deuxième lecture à l'Assemblée nationale du projet de loi ELAN, prévue à la rentrée 2018-2019, il pourrait être envisagé de soutenir davantage le développement des OFS, dans toutes les régions de France. Adopté en première lecture, l'amendement de Mme Christelle Dubos, députée de Gironde et rapporteure du texte, constitue une première étape en ce sens, en ouvrant la possibilité aux ESH et aux SEM d'être agréées en tant qu'OFS, au même titre que les OPH. Il serait alors possible de renforcer le soutien aux OFS, en intégrant ce type de dispositif dans le calcul des objectifs de la loi SRU pour les communes françaises concernées. C'est pourquoi, elle souhaite savoir si le Gouvernement serait favorable à une telle évolution du texte de loi, ou si des actions plus globales sont envisagées afin de contribuer activement au développement des organismes de foncier solidaire.

### Texte de la réponse

Le Gouvernement est favorable à ce nouveau dispositif, dont le développement constitue l'une des meilleures solutions pour répondre aux problèmes de prix du foncier grâce au démembrement de la propriété du foncier et du bâti. De plus, la pérennité du caractère social du logement, objet d'un bail réel solidaire, contribue à renforcer la mobilité dans le parc social et la disponibilité de l'offre à destination des ménages modestes. Le Gouvernement accompagne le développement des organismes de foncier solidaire (OFS) en soutenant les échanges entre porteurs de projet et en facilitant leur mise en réseau. Dans le cadre de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), la possibilité d'être agréé OFS a été ouverte aux sociétés d'économie mixte (SEM) et aux organismes HLM et coopératives HLM. En outre, à l'occasion des débats



parlementaires, les logements objets d'un bail réel solidaire ont été ajoutés, avec l'avis favorable du Gouvernement, dans le décompte des logements sociaux pris en compte au titre des objectifs de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Le bail réel solidaire est principalement conçu comme un outil d'accession sociale à la propriété. Il répond à une des critiques fortes opposées au dispositif de prêt social location-accession (PSLA), qui ne permet pas de garantir qu'au fil des reventes et en dépit de l'aide publique initiale, le prix du bien restera compatible avec une accession sociale. Un bien en bail réel solidaire est systématiquement acquis, même en cas de revente, par des personnes sous plafond de ressources PSLA (lequel est assez proche des plafonds d'éligibilité du logement locatif social), et à un prix encadré. Les logements objets d'un bail réel solidaire seront ainsi compris, à compter du 1er janvier 2019, dans le décompte des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU, en application de l'article 130 de la loi du 23 novembre 2018 précitée.