



**PRÉFET
DE CORSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Corse**

Ajaccio, le

Service connaissance, information, logement

**Avis préalable du CRHH sur le dossier de demande d'agrément de la régie
personnalisée de la commune de Pietrosella, en vue de sa constitution en tant
qu'Organisme Foncier Solidaire (OFS)**

Les lois pour un accès au logement et un urbanisme rénové (2014) et pour la croissance et l'égalité des chances économiques (2015), complétées par un dispositif législatif et réglementaire opérationnel depuis mai 2017, ont introduit un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété : les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS).

Inspirés du modèle des Community Land Trust anglo-saxons, ils visent notamment à offrir une alternative à la propriété privée du sol et à réguler l'inflation des prix de l'immobilier à travers une dissociation entre le foncier, propriété de l'OFS, et le bâti, détenu par le ménage.

Les OFS sont des organismes, à but non lucratif, agréés par le préfet de région, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché. Les propriétaires de ces logements ne détiennent que les murs. Ils sont locataires du terrain et bénéficient du droit d'usage par le biais d'un bail emphytéotique rechargeable. Les OFS consentent ainsi au preneur des droits réels en vue de développer une offre de logements en habitation principale, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession définis dans les statuts.

Le BRS vise à créer un parc de logements en accession sociale à la propriété pérenne, maintenu abordable financièrement sur le long terme pour les ménages aux revenus modestes éligibles successifs, en préservant les subventions publiques immobilisées dans ce foncier. Ce parc de logements en accession sociale à la propriété, adossé à un OFS, constitue un outil complémentaire au service d'une politique locale de l'habitat.

Ce dispositif innovant cherche, par le biais d'une dissociation pérenne du foncier et du bâti permettant une neutralisation du coût d'acquisition du foncier, à améliorer l'adéquation entre le prix des logements construits et le revenu des ménages. Il propose une nouvelle filière dans le parcours résidentiel des ménages, situé entre la location et l'accession en pleine propriété.

Le foncier sous BRS demeure la propriété permanente de l'OFS, qui le met à disposition, moyennant la location du foncier appelée redevance. Le ménage preneur occupe le bien à

titre de résidence principale et est propriétaire de droits réels immobiliers qu'il peut revendre, donner ou transmettre par voie de succession. Lorsque le foncier est utilisé pour une opération locative sociale, le bailleur s'engage à louer le bien sous plafond de ressources et de loyers.

Outre le portage perpétuel du foncier affecté à un BRS par l'OFS, la principale innovation du dispositif consiste à permettre la rechargeabilité du BRS à chaque mutation : le bail est reconduit pour une durée identique. Cela permet de maintenir dans le temps la valeur des droits réels, qui ne sont donc plus indexés sur la durée restante du bail. Cette approche permet aux ménages aux revenus modestes éligibles de se constituer un apport, soit en vue d'une future acquisition en pleine propriété, soit en vue d'une transmission à leurs héritiers.

En contrepartie, le montant des droits réels est encadré, afin de maintenir perpétuellement accessible le bien pour les ménages successifs qui les acquerront auprès du ménage actuellement propriétaire

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) a précisé et complété ce dispositif avec :

- l'élargissement du champ des structures pouvant être agréées OFS (entreprises sociales pour l'habitat, coopératives HLM, sociétés d'économies mixtes), qui peuvent être des organismes à lucrativité limitée ;
- l'intégration des logements sous BRS dans le décompte de la loi SRU à compter du 1er janvier 2019 (art.55) ;

La loi 3DS apporte de nouvelles évolutions au dispositif pour faciliter son déploiement et consolider son cadre, on note particulièrement les mesures suivantes :

- l'objet principal des OFS relève de **l'accession sociale à la propriété des ménages modestes**. La loi introduit une activité subsidiaire permettant aux OFS de proposer des baux longue durée pour des locaux d'activité professionnelle ou commerciale;
- pour les organismes HLM, **la cession de LLS via BRS devient possible**, dans les mêmes conditions que la vente HLM « classique », avec les spécificités suivantes :
 - Le BRS ne peut être conclu qu'avec une personne physique (pas de BRS opérateur) ;
 - Le régime d'autorisation de cession est identique à celle de la vente HLM classique, sauf pour les communes déficitaires SRU (conditionnement de la cession à un avis simple préalable du préfet de département et de la commune concernée) ;

Les OFS agréés en Corse sont à ce jour :

ERILIA en décembre 2020, LOGIREM en décembre 2021 et en février 2023, l'OPH de la CAPA et la société coopérative « Le logis Corse ».

La présente consultation électronique du CRHH propose l'examen du dossier déposé par la régie personnalisée de la commune de Pietrosella.

La loi 3DS dispose que les demandes d'**agrément font l'objet d'un avis simple du CRHH qui porte sur la pertinence territoriale d'un agrément OFS notamment sur son apport à la politique de locale de l'habitat, sur la base des éléments suivants du dossier:**

- L'objet, la gouvernance et les statuts de l'organisme ;

- Le périmètre géographique, la gestion des bénéficiaires et la reprise des baux en cas de suspension d'activité ;
- Le programme des actions, les moyens humains et matériels, et la capacité technique et financière ;
- L'accompagnement des acquéreurs

Une fois l'avis rendu par le CRHH (ou son bureau), l'organisme peut déposer un dossier complet à l'appui de sa demande d'agrément auprès du Préfet de région, qui dispose de 3 mois pour délivrer ou non l'agrément.