

Note de consolidation des propositions issues de ces secondes journées nationales

Préambule

- La vocation du Réseau « Foncier solidaire »
- L'objet des Journées des 6 & 7 novembre 2019
- Les thématiques retenues pour les rencontres 2019
- L'objet de la note

A – Les constats partagés

- **Une accélération du développement des OFS** et du BRS en France (rappel des chiffres qui seront présentés), porté par des initiatives multiples (collectivités locales, organismes de logement social et notamment coopératives HLM, Établissements publics fonciers locaux et d'Etat) ;
- **Des valeurs initiales, fondatrices** : sortie du foncier d'une logique spéculative, jugé facteur de ségrégation des marchés immobiliers ; non lucrativité de l'OFS ; sanctuarisation de l'action publique ; cadre juridique souple, autorisant une grande latitude de positionnement local ;
- **Une ouverture des « terrains d'application » au-delà des cibles privilégiées initialement** : immeubles et quartiers anciens, diversification du parc social existant et vente HLM, opérations dans lesquelles les OFS sont à la fois porteur du foncier et des opérations... ;
- **Un cadre juridique et fiscal qui a évolué progressivement**, sans pour autant prévoir l'ensemble de ces situations ayant émergé progressivement ;
- **La nécessité de conforter** certains principes et conditions de positionnement et d'action des OFS.

B - LES PROPOSITIONS DU RÉSEAU FONCIER SOLIDAIRE

Propositions 1 : réaffirmer et diffuser les valeurs ayant présidé à la création du modèle en France

- **Favoriser l'intégration des OFS sur les marchés fonciers comme outil de régulation de ces derniers : Adossement à la politique locale de l'habitat et Soutien des collectivités**
 - ❖ Associer les collectivités locales à l'étude de la demande d'agrément notamment dans le cadre du CRH-H ;
 - ❖ Ajouter dans le dossier d'agrément une note stratégique, explicitant le positionnement de l'OFS sur les marchés immobiliers et fonciers, son objet social, les complémentarités avec les outils existants ;
 - ❖ Veiller à la bonne intégration de l'outil OFS-BRS dans la politique locale de l'habitat, en particulier par la régulation des concurrences des territoires au niveau intercommunal ;
 - ❖ Inciter les collectivités à se doter d'un cadre portant sur les valeurs foncières destinées aux BRS ;
 - ❖ les inciter à se saisir des instruments de régulation foncière (servitudes de mixité sociale...) ; etc.
 - ❖ Ouvrir la possibilité de garantie d'emprunt Gaïa par les départements et aux régions (modification du CGCT)
- **Promouvoir et sanctuariser la non-lucrativité de l'OFS :**
 - ❖ Pas de rémunération des fonds investis au capital des OFS (mais ne pas légiférer pour encadrer davantage la non-lucrativité pour contraindre certains statuts) ;
 - ❖ Non partageabilité des réserves de l'OFS pour garantir dans le temps la sortie de la logique spéculative ;
- **Conforter la vocation sociale de l'OFS :**
 - ❖ Garantir que les OFS ne contribueront pas à une augmentation des prix du foncier, ce principe devant intervenir notamment en contrepartie des aides publiques consenties (engagement local / des OFS sans cadre réglementaire spécifique) ;
 - ❖ Préservation de la solvabilité des ménages "PSLA" par le couplage redevance/prix d'acquisition (prise en compte de la charge mensuelle globale) ;
 - ❖ Pas de substitution du BRS par rapport au PLAI/PLUS au titre de l'art. 55 de la loi SRU ;



Propositions 2 : Accompagner le développement du modèle en rendant possible les ajustements opérationnels

- **Conforter le principe de libre détermination par l'OFS de la répartition des droits**
 - ❖ Sécuriser le principe de souplesse de fixation de la charge foncière portée par l'OFS d'un point de vue juridique et fiscal.
 - ❖ Se doter d'une observation des pratiques et capitaliser entre les membres du réseau
 - ❖ Favoriser l'alignement des conditions d'octroi du prêt Gaia ou mobilisation d'un instrument financier comparable sur ce principe

- **Sécuriser le cadre juridique**
 - ❖ Clarifier les conditions d'intervention de l'ANAH pour les OFS et les logements sous BRS ;
 - ❖ Clarifier la possibilité de subvention opérationnelle des collectivités locales aux OFS quel que soit leur statut ;

- **Mettre l'outil au service de la cession de patrimoine social**
 - ❖ Garantir la continuité d'examen des dossiers d'agrément des OLS par les DREAL en attendant le décret
 - ❖ Formaliser des propositions aux pouvoirs publics permettant d'assurer le respect des règles d'ancienneté, d'état et d'entretien du bâti applicables à la vente HLM au bénéfice du ménage acquéreur ;
 - ❖ Garantir la destination du produit de la vente aux activités SIEG de l'organisme de logement social en modèle hébergé

- **Harmoniser le cadre fiscal**
 - ❖ Prévoir un abattement automatique de 30% de la TFPB pour les logements sous BRS, sauf délibération contraire de la collectivité, en contrepartie de sa prise en compte dans l'art. 55 de la loi SRU ;
 - ❖ Prévoir l'application d'un droit fixe de Taxe sur la Publicité Foncière (TPF) pour l'achat du terrain par l'OFS ;
 - ❖ Clarifier l'exonération de la taxe d'aménagement en BRS dans le document CERFA ;
 - ❖ Prévoir l'exonération des plus-values quand un particulier vend un terrain à un OFS sur le même régime que le logement social ;
 - ❖ Harmoniser l'application du taux réduit de TVA sur l'ensemble des coûts liés à l'opération en BRS, notamment pour les travaux de remise en état des terrains et dans le cadre du L.255-2 du CCH ;



- ❖ Alléger les droits de mutation dans les immeubles existants en cas de rachat de BRS ou lorsque des actes successifs sont nécessaires pour la constitution initiale du BRS par l'OFS pour ne pas surenchérir le coût de l'opération par rapport à une opération classique
 - ❖ Adapter la durée du bail pris en compte pour le calcul des émoluments des notaires sur les BRS opérateurs ;
- **Affirmer le rôle d'accompagnement de la banque des territoires dans le développement du modèle OFS-BRS**
 - ❖ Garantir des conditions d'accès équitable au prêt Gaia sur tout le territoire (zonage, conditions d'accès...);
 - ❖ Supprimer la clause de pré-commercialisation.

Propositions 3 : Poursuivre le partage d'expériences et la capitalisation au sein du réseau

- **Porter un observatoire des modèles de développement du OFS et du BRS ;**
- **Poursuivre le partage des expériences et la capitalisation entre OFS en particulier sur les champs exploratoires comme**
 - ❖ Optimisation des montages dans des opérations mixtes couplant accession sociale en BRS, accession libre, locatif social..., en fonction des contextes ;
 - ❖ Partage des conditions de fonctionnement des copropriétés intégrant des BRS ;
 - ❖ La vente HLM en BRS et la complémentarité de métier entre organisme HLM, OFS, syndic...
 - ❖ Exploration de l'articulation de l'outil BRS avec l'habitat participatif, l'auto-construction, l'auto-réhabilitation et les SCI-APP ;