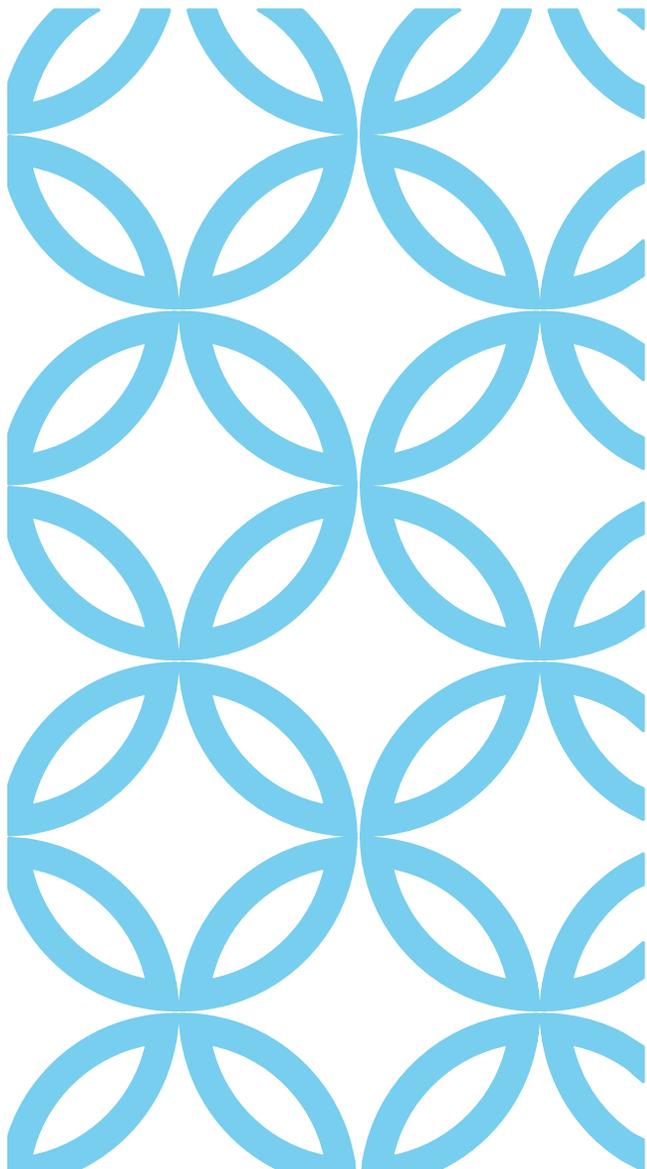




QU'EST-CE QU'UN ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE ?

**Vincent Le Rouzic
Doctorant Paris 1
Géographie-cités, CRIA**



Origines

Les statuts intermédiaires d'occupation

Les community land trusts

Originalités

Une accession sociale à la propriété durablement abordable

L'immobilisation des subventions

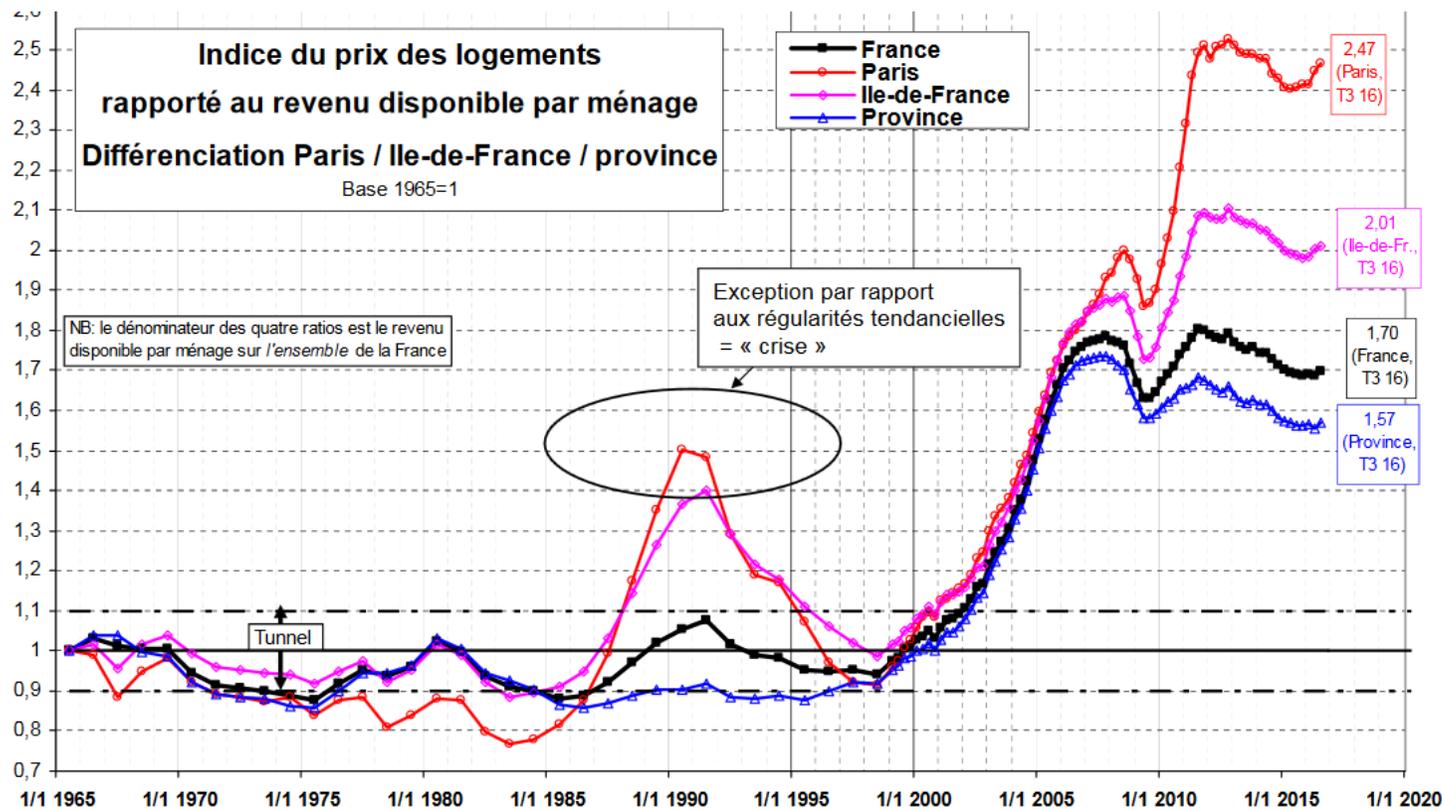
Cadre juridique OFS - BRS

L'organisme de foncier solidaire

Le bail réel solidaire

Qu'est-ce que la propriété ?

SOMMAIRE



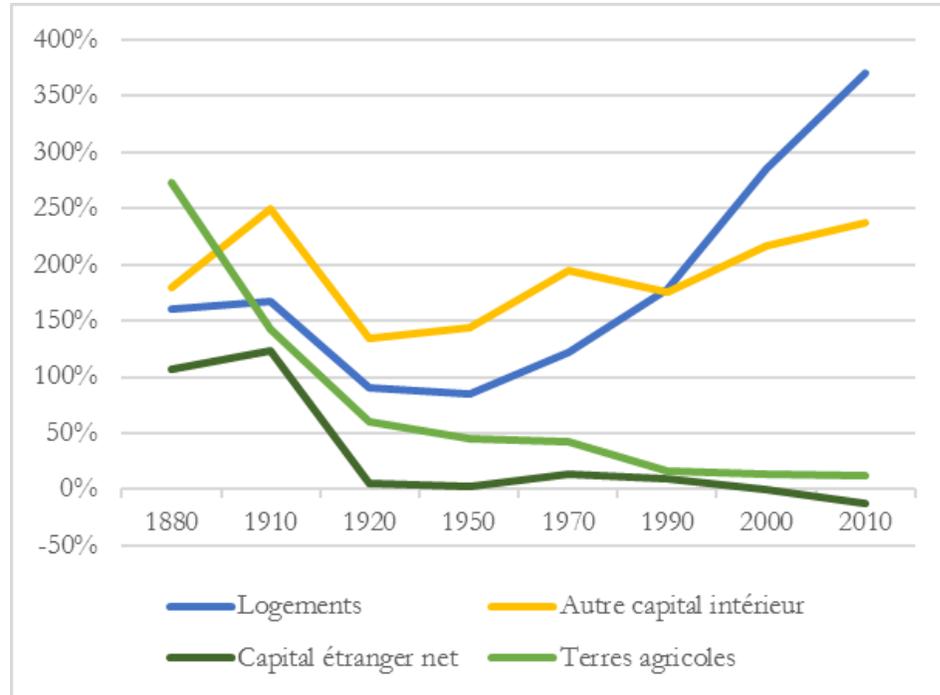
Source: CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE.

DES LOGEMENTS DE MOINS
EN MOINS ABORDABLES

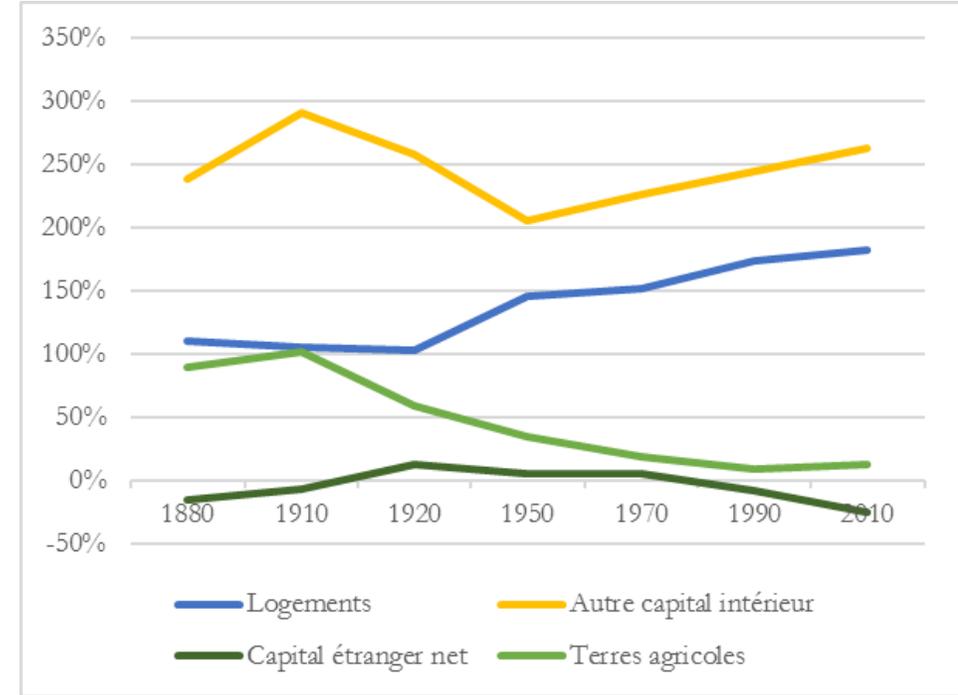
Un contexte inédit :
un décrochage entre le
revenu des ménages et le
prix de vente des logements.

Une évolution qui ne
concernait que Paris et l'Ile-
de-France dans les années
1990, mais qui s'est
propagée à toute la France
depuis le début des années
2000.

La composition du capital en France, 1880 - 2010

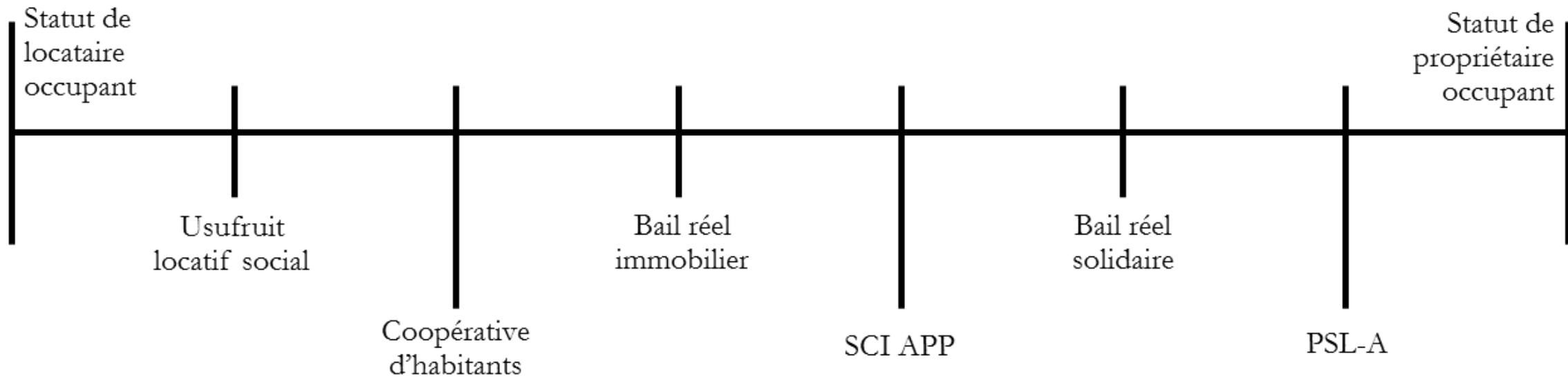


La composition du capital aux Etats-Unis, 1880 - 2010

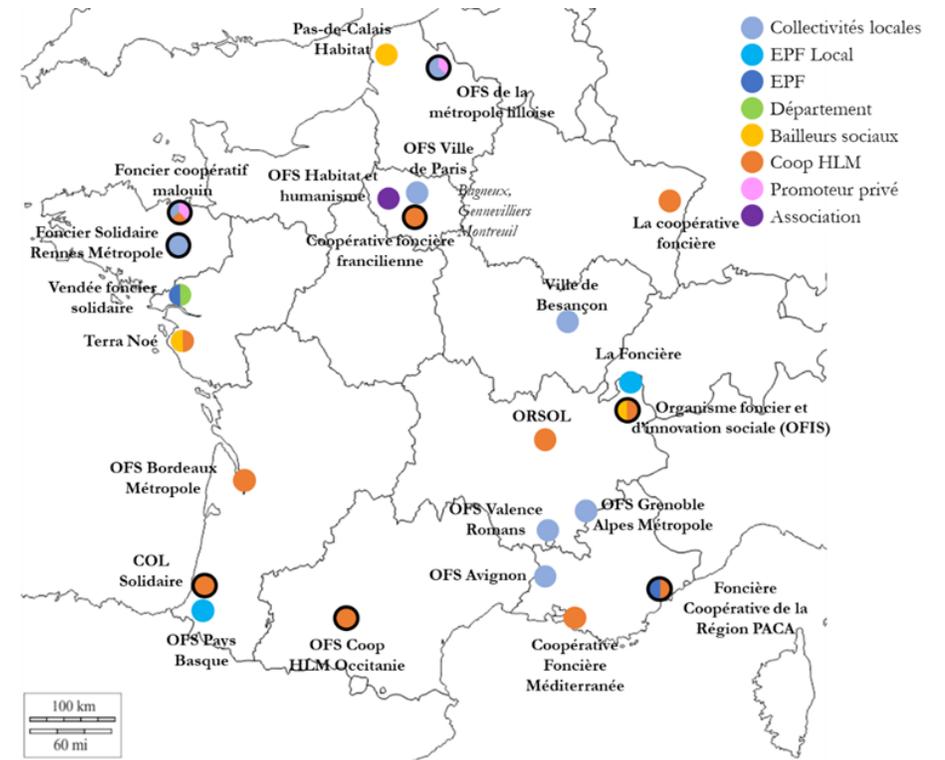
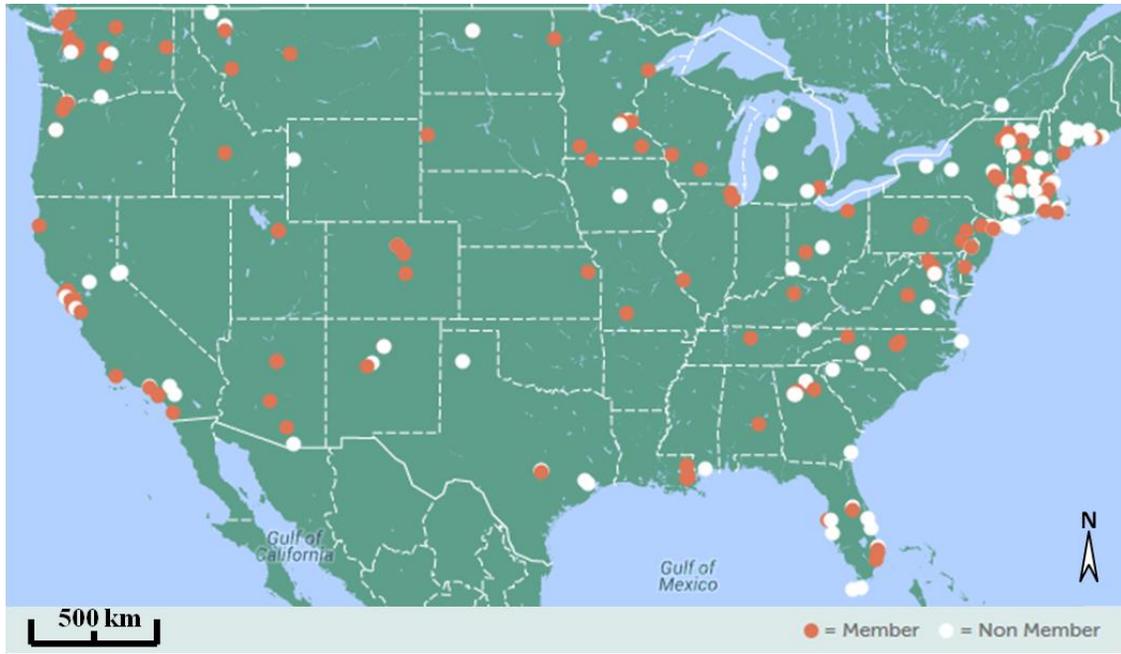


Source : données <http://piketty.pse.ens.fr/fr/capital21c>, tableau S3.2. et S.4.2 adaptation par Vincent Le Rouzic

UN PROBLÈME DE SURCAPITALISATION DANS L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL FRANÇAIS ?



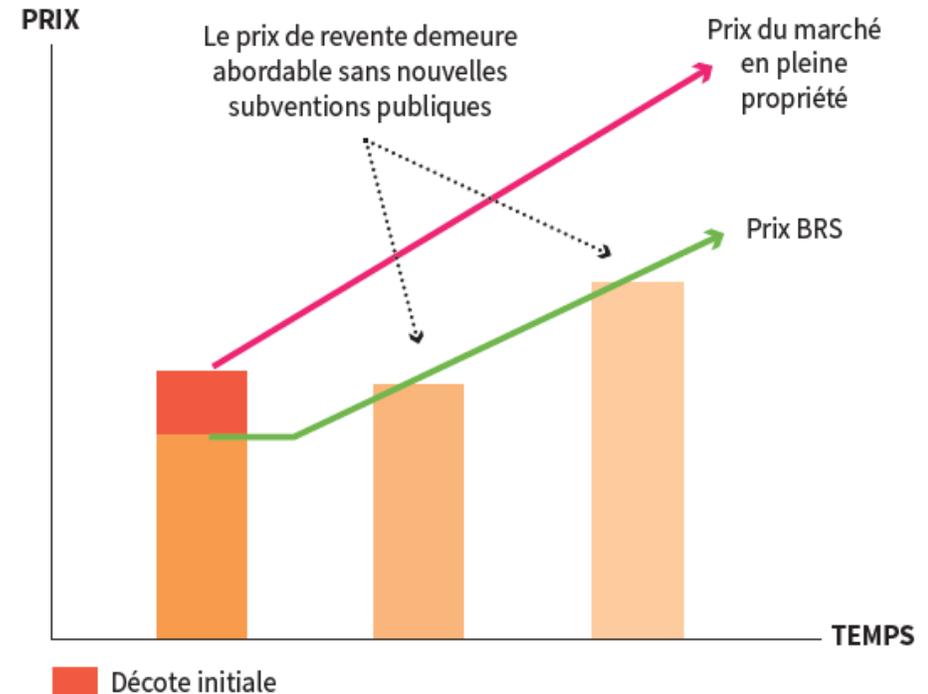
PAR-DELÀ LE LOGEMENT SOCIAL
ET LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE



DU COMMUNITY LAND TRUST A L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

Une forme de propriété originale **partagée** entre un ménage et un organisme à but non lucratif (OFS/CLT).

Le bail réel solidaire est un nouveau bail de longue durée permettant à la fois de contrôler les droits du ménage preneur sur le logement (notamment le prix de revente et les conditions d'occupation et de location).



ORIGINALITÉ DU DISPOSITIF

CHAMPLAIN HOUSING TRUST



Dates clefs

1984 : Création du Burlington Community Land trust

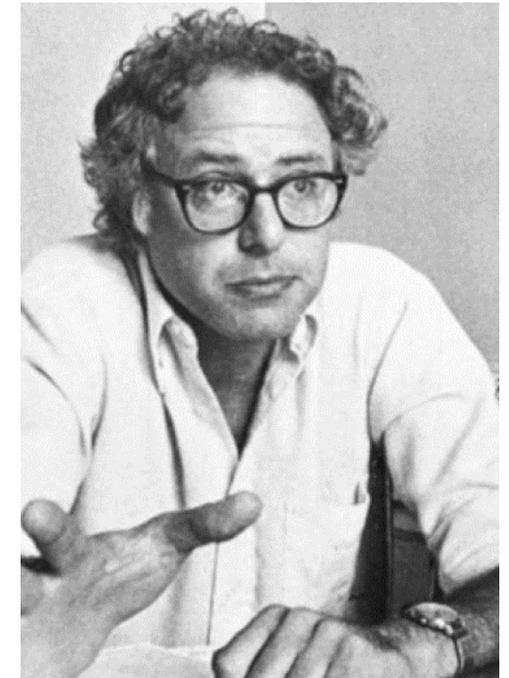
2006 : Fusion du Burlington CLT et de Lake Champlain
Housing Development Corporation

2009 : Prix Mondial de l'Habitat des Nations Unies

Portefeuille

1 800 logements locatifs sociaux

500 logements en accession





UN EXEMPLE D'ANNONCE DU CHT
A PROXIMITÉ DE BURLINGTON

Buyer's Price: \$133,000

Market Value: \$196,000

CHT Investment: \$63,000

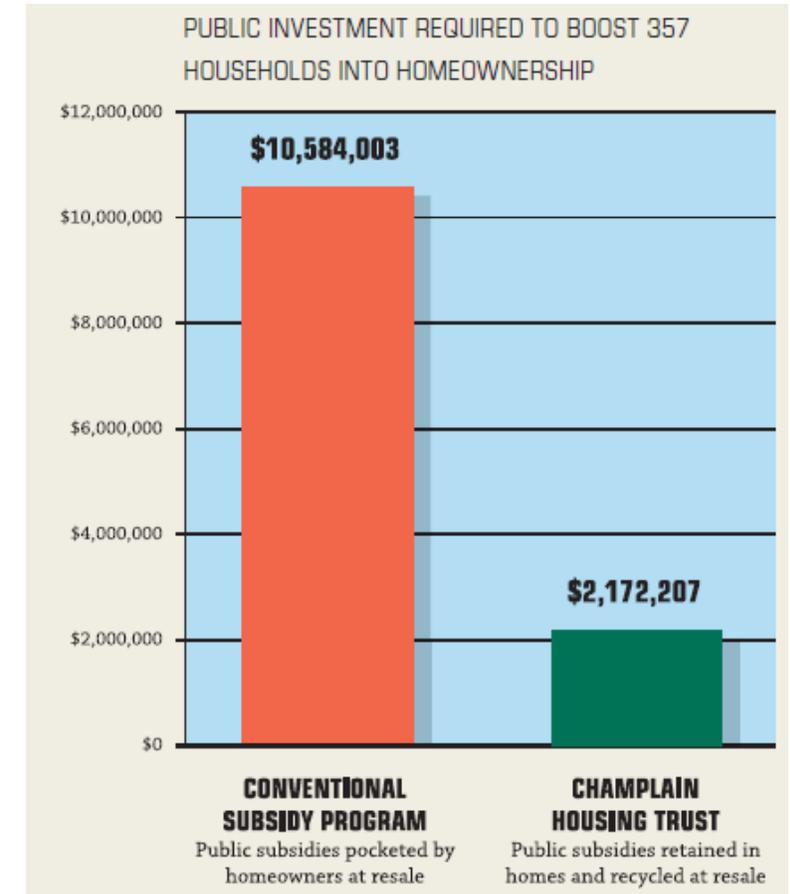
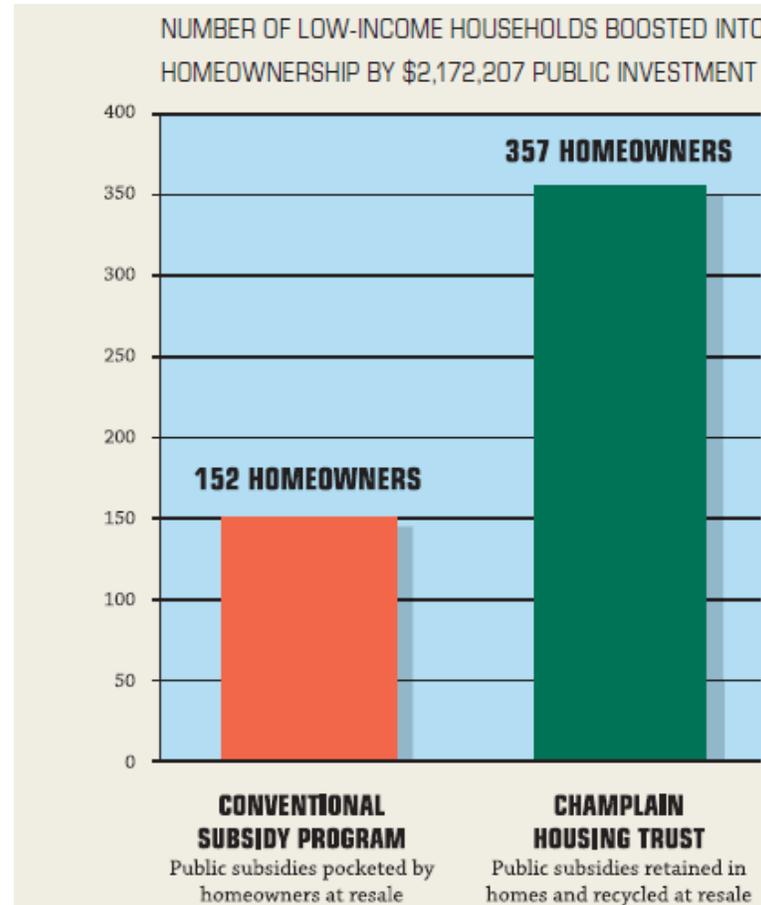
Homeowner's Association
Fee: \$263 per month

Household Size

Maximum Income

1 person	\$58,800
2 persons	\$67,200
3 persons	\$75,600
4 persons	\$84,000

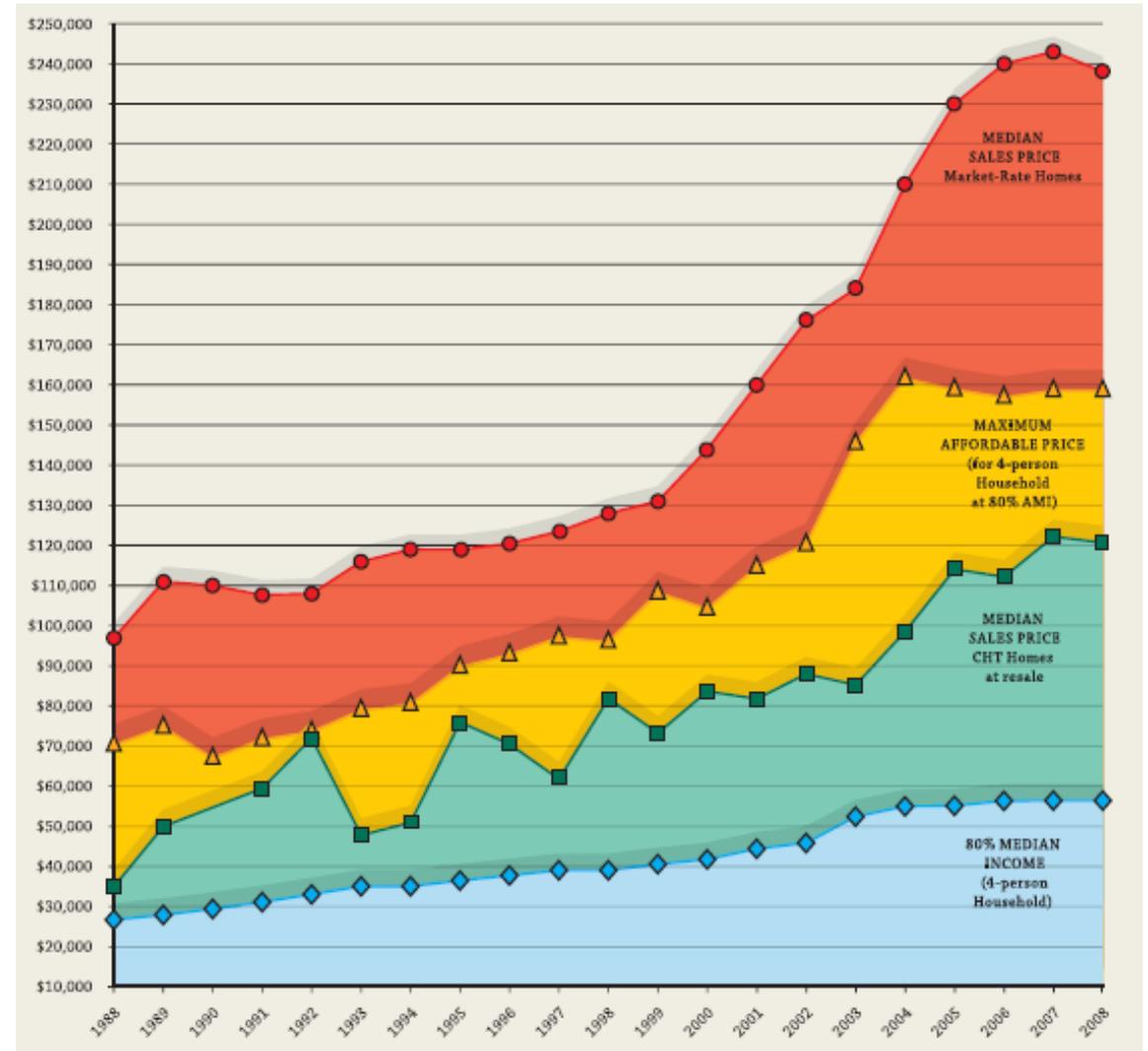
UNE DÉPENSE PUBLIQUE PLUS OPTIMALE



Source : Davis & Stokes, *Lands in Trust; Homes that Last: A Performance Evaluation of the Champlain Housing Trust*

DES PRIX EN ADÉQUATION AVEC LE PUBLIC CIBLE

Sur la période 1988 – 2008, le Champlain Housing Trust a montré sa capacité à offrir une offre de logement abordable pour son public cible (80% du revenu médian local).



Source : Davis & Stokes, *Lands in Trust; Homes that Last: A Performance Evaluation of the Champlain Housing Trust*

L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE (ARTICLE L. 329-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Décret d'application paru le 12 septembre 2016

Objet de l'OFS: « d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non » en BRS (L.329-1) et « peut également avoir pour objet l'accompagnement des bénéficiaires des baux réels solidaires qu'il consent » (Décret 12/09/2016)

La personnalité : « une personne morale de droit public ou de droit privé ayant cet objet doit être en mesure de garantir la pérennité des baux accordés dans le cadre de l'exercice de cette activité. »

Une gestion sans partage de bénéfices, réintégrés dans la gestion des BRS et le développement

Le décret définit ce que les statuts doivent préciser, et le contenu du dossier d'agrément.

Il prévoit les modalités d'action en cas de suspension ou retrait de l'agrément.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (ORDONNANCE DU 20 JUILLET 2016)

Le bail réel solidaire créé par l'ordonnance du 20 juillet 2016 présente trois innovations principales :

- une **formule de prix** permettant de maintenir dans la durée le prix de vente des logements abordable pour plusieurs générations d'accédants sans coût supplémentaire pour la collectivité, tout en assurant une certaine plus-value au ménage preneur à bail à chaque revente ;
- les baux étant limités à 99 ans en droit français, pour rendre le dispositif pérenne dans le temps, un mécanisme de « **prorogation** » **du bail** permet de repousser le terme du bail à chaque mutation et de conserver ainsi la valeur économique des droits réels pour les ménages ;
- un **bail réductible** pour individualiser la propriété dans le logement collectif

UN DISPOSITIF DÉSORMAIS PLEINEMENT OPÉRATIONNEL

Les acquis de la transposition du modèle en France

- Ordonnance sur le bail réel solidaire du 20 juillet 2016
- Décrets sur le bail réel solidaire et l'organisme de foncier solidaire du 10 mai 2017

Mesures adoptées dans la loi de finances rectificative 2016

- TVA à taux réduit à 5,5%
- Abattement de 30% de taxe foncière si délibération de la collectivité locale
- Prêt à taux zéro
- Droits de mutation

Mesures adoptées dans la loi Egalité et Citoyenneté

- Participation / prestation des organismes HLM
- Vente HLM aux OFS

Modalités d'application précisées dans les décrets

- Pour l'accession : plafonds de ressources et de vente (PSL-A)
- Pour la location : plafonds de ressources et de location (PLUS)
- Formule de revente : liberté de choix de l'OFS en contrepartie de plafonds définis au niveau national)
- Contenu du dossier d'agrément

Loi ELAN

- Ouverture aux organismes à lucrativité limitée (ESH, SEM, coopératives)
- Comptabiliser le BRS dans le quota de logements sociaux (loi SRU)
- Clarifier la répartition des droits dans le cadre d'une copropriété



QU'EST-CE QUE LA PROPRIÉTÉ ?

Approche théorique

QU'EST-CE QUE LA PROPRIÉTÉ ?

Chazal dénonce « le « sommeil dogmatique » dans lequel la doctrine française est plongée depuis plus de deux siècles » (2014) sur la propriété.

En France, on peut retenir principalement quatre grands courants :

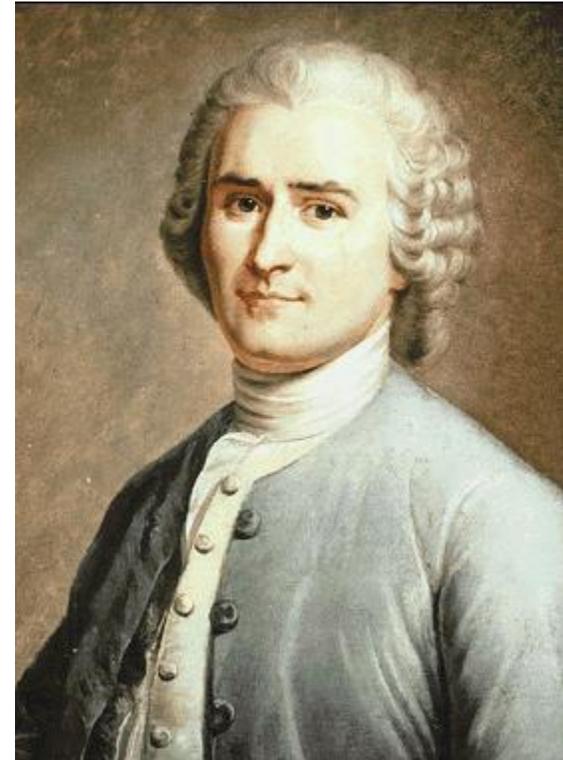
- la conception civiliste : la propriété comme un droit absolu et exclusif d'un propriétaire souverain sur sa chose (cf. article 544 du Code Civil de 1804 « le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue »)
- le tryptique romaniste : *usus, fructus, abusus*
- la critique anarchiste de la propriété privée : « la propriété, c'est le vol » (Proudhon) et éloge de la possession
- l'approche fonctionnaliste (Léon Duguit) : la propriété n'est pas un droit, mais une « fonction sociale ». Autrement dit, le propriétaire a des devoirs envers la société.

L'APPROCHE INSTITUTIONNALISTE

1/ LA PROPRIÉTÉ EST L'INSTITUTION PREMIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

« Le premier qui, ayant enclos un terrain, s'avisa de dire : Ceci est à moi, et trouva des gens assez simples pour le croire, fut le vrai **fondateur de la société civile**. Que de crimes, de guerres, de meurtres, que de misères et d'horreurs n'eût point épargnés au genre humain celui qui, arrachant les pieux ou comblant le fossé, eût crié à ses semblables : Gardez-vous d'écouter cet imposteur ; vous êtes perdus, si vous oubliez que les fruits sont à tous, et que la terre n'est à personne. Mais il y a grande apparence, qu'alors les choses en étaient déjà venues au point de ne pouvoir plus durer comme elles étaient ; car cette idée de propriété, dépendant de beaucoup d'idées antérieures qui n'ont pu naître que successivement, ne se forma pas tout d'un coup dans l'esprit humain. »

(Rousseau 1755, p. 271)



J.-J. Rousseau (1712 – 1778)

L'APPROCHE INSTITUTIONNALISTE

2/ UN INSTITUTIONNALISME SITUÉ

« Les économistes considèrent les lois sur la propriété comme données, et postulent que celles-ci sont fixes et immuables par la nature des choses et qu'en conséquence, cela ne nécessite aucune investigation. Mais de telles lois évoluent, elles diffèrent selon les peuples et les époques et elles ont une influence significative sur la production et la répartition des richesses. » (Commons 1893, p. 84)

Privilégier une conception plus complexe autour de la propriété comme faisceau de droits (*bundle of rights*) : la propriété n'a rien d'absolu, est d'abord une construction sociale, une distribution de droits entre les individus et la société qui peut évoluer d'un pays à l'autre, et dans le temps



John R. Commons (1862 – 1945)

L'APPROCHE INSTITUTIONNALISTE

3/ PAR-DELÀ LES ETATS ET LES MARCHÉS

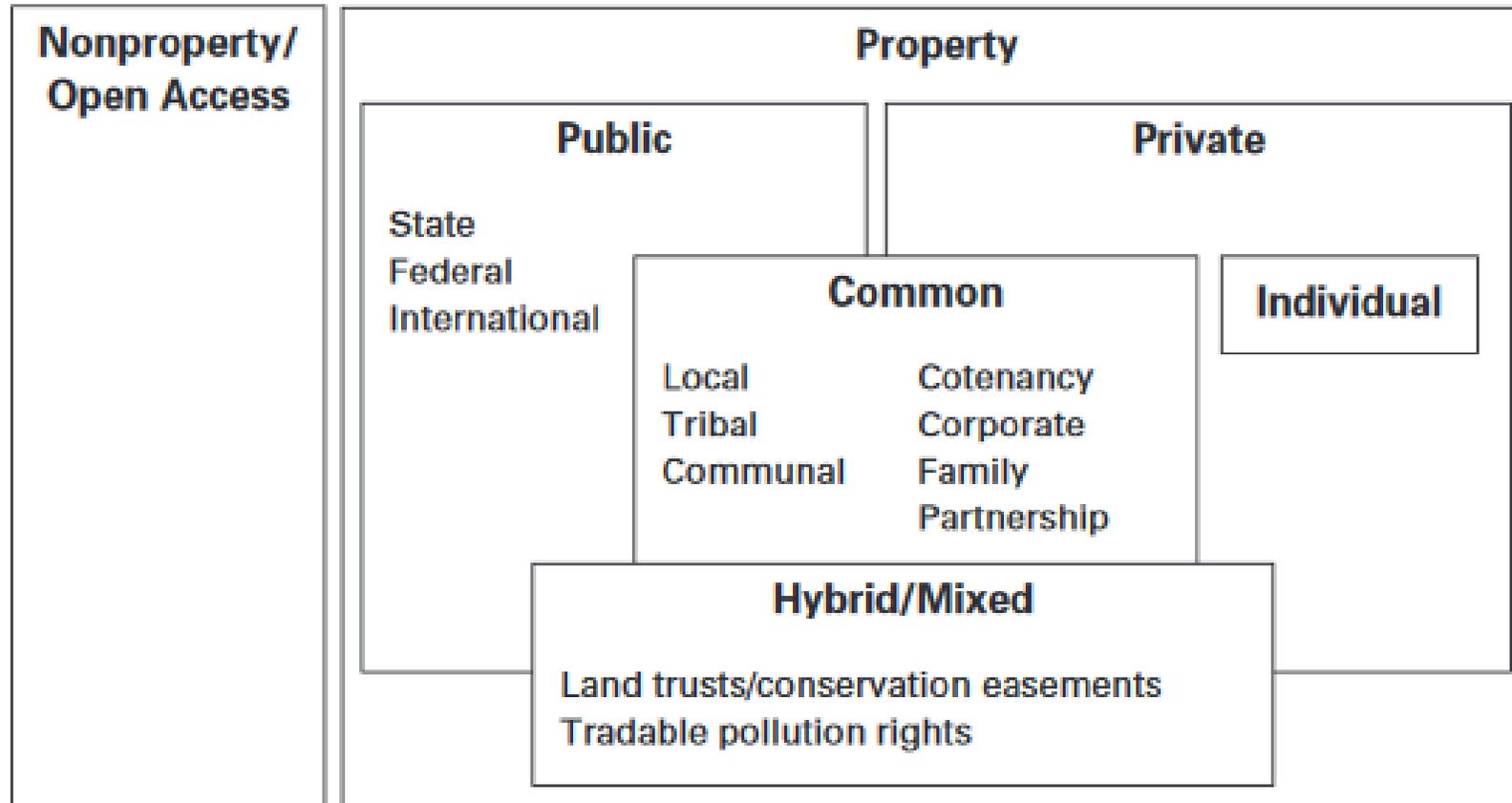
		Capacité de soustraire la ressource à l'usage d'autrui	
		Forte	Faible
Difficulté d'exclusion des bénéficiaires potentiels	Forte	Ressources communes : bassins d'eau souterraine, lacs, systèmes d'irrigation, pêcheries, forêts, etc.	Biens publics: paix et sécurité de la communauté, défense nationale, connaissances, protection contre les incendies, prévisions météorologiques, etc.
	Faible	Biens privés: alimentation, vêtements, automobiles, etc.	Biens de péage (de club) : théâtres, clubs privés, garderies, etc.



Elinor Ostrom (1933 – 2012)

L'APPROCHE INSTITUTIONNALISTE

4/ DIFFÉRENTS RÉGIMES DE PROPRIÉTÉ



SOURCE: Cole (2002).

L'APPROCHE INSTITUTIONNALISTE

5/ LE BOUQUET DE DROITS RATTACHÉ À UNE RESSOURCE NATURELLE

Droits	Définition
Accès	Le droit d'accéder à une ressource
Prélèvement	Le droit de réellement récolter et retirer certaines unités de ressource du système de ressource
Gestion	Le droit de déterminer les règles internes d'utilisation et de transformation de la ressource et de les améliorer
Exclusion	Le droit de déterminer qui d'autre pourrait utiliser la ressource et quels seraient leurs droits spécifiques
Aliénation	Le droit de vendre un ou plusieurs des droits précédents de façon permanente ou pour une période donnée

	Owner Propriétaire	Proprietor Propriétaire (sans droit d'aliénation)	Claimant (Détenteur de droits d'usage et de gestion)	Autorized users (Utilisateurs autorisés)
Accès et prélèvement	x	x	x	x
Management	x	x	x	
Exclusion	x	x		
Aliénation	x			

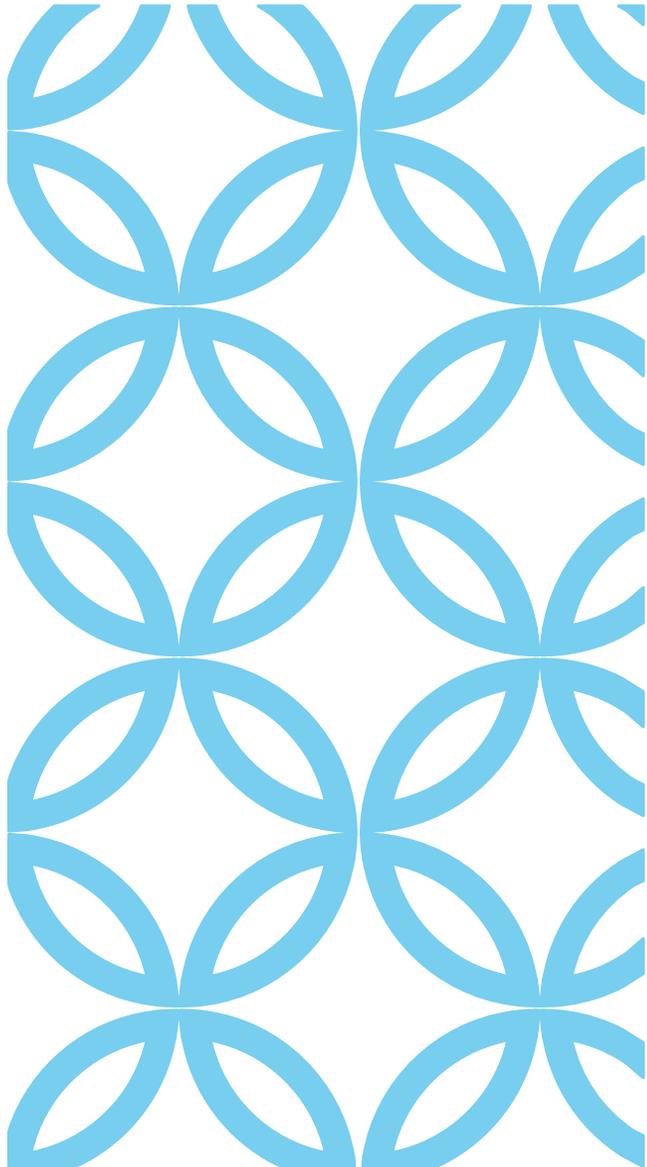
à partir de (Ostrom, Schlager 1992; Cole, Ostrom 2014)

Droits	Définition
Droits privés (ou publics)	
Accès/usage	Le droit d'accès au bien résidentiel et à son usage
Prélèvement	Le droit de prélever la rente immobilière
Gestion	Le droit de déterminer les règles internes d'utilisation et de transformation (mineure) du bien résidentiel et de les améliorer
Exclusion	Le droit de déterminer qui d'autre pourrait accéder au bien résidentiel et quels seraient ses droits spécifiques
Aliénation	Le droit de vendre un ou plusieurs des droits précédents de façon permanente (vente) ou pour une période donnée (notamment baux de courte ou longue durée)
Transformation	Le droit de déterminer les règles en matière de construction, réhabilitation, destruction ou agrandissement des constructions existantes
Droits publics	
Préemption	Le droit de racheter certains droits préalablement aliénés

LE FAISCEAU DE DROITS DE LA PROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE

	OFS	Titulaire BRS	Locataire BRS
Accès/usage		X	X
Prélèvement		X	
Gestion	X		
Exclusion	X		
Aliénation		X	
Transformation	X		
Préemption	X		

UN NOUVEAU RÉGIME DE
PROPRIÉTÉ ?



Vincent Le Rouzic

Doctorant Paris 1 – Panthéon Sorbonne

vincent.le.rouzic@gmail.com

COORDONNÉES