

X-Ponts Pierre

Conférence de Vincent Le Rouzic

## **Qu'est-ce qu'un organisme de foncier solidaire ?**

1er juillet 2019

Maison des Ponts



### **Vincent Le Rouzic**

*Normalien, diplômé de l'Essec, Doctorant en urbanisme*

**Président de CLT France (Community Land Trust), Administrateur d'Urbamonde**

L'introduction des organismes de foncier solidaire (loi Alur) et du bail réel solidaire (ordonnance du 20 juillet 2016) dans la législation française et leur expérimentation dans des territoires pionniers constituent une innovation majeure permettant de développer une offre de logements durablement abordables en accession à la propriété.

Au cours d'un travail de recherche-action mené à travers la participation à la consultation « Réinventer Paris » et l'accompagnement de deux collectivités locales (Lille et Rennes) dans la création d'un organisme de foncier solidaire, Vincent Le Rouzic proposera d'identifier en quoi ce nouvel organisme constitue un nouveau régime de propriété immobilière.

Il s'agit de retracer la généalogie des organismes de foncier solidaire en France et l'élaboration du cadre national pour essayer d'en apprécier le potentiel de développement, tout en présentant les risques de dévoiement et l'impact possible sur les écosystèmes d'acteurs déjà en place. Dépassant les débats traditionnels sur la propriété publique ou privée, la réflexion met en exergue une forme inédite de régime de propriété dans l'immobilier résidentiel français, qualifiée de régime de propriété commune en référence aux travaux d'Elinor Ostrom. Cette approche insiste sur les concepts de gouvernance de ces organismes et de propriété comme bouquet de droits.

***Événement initié par Herminie Metzger, membre du Bureau X-Ponts Pierre***

***Environ 15 participants***

***Compte-rendu rédigé par Gaëlle Jacquet, mastérienne Mastère Immobilier et Bâtiment Durable de l'École des Ponts***

# **Compte-rendu**

## **(cf aussi slides présentées)**

### **1 – Origines du dispositif :**

Le contexte du marché de l'immobilier montre un décrochage de plus en plus important entre le revenu des ménages et le prix de vente des logements. Ceci est vrai depuis les années 1990, pour Paris et l'Île-de-France. Cette évolution s'est propagée à toute la France depuis les années 2000.

La conséquence est la façon dont les ménages financent leur accès à la propriété : allongement des prêts de 10 ans avec des taux de l'ordre de 9% dans les années 80 à des prêts de 25 ans avec des taux de 1,5 % actuellement.

Cette hausse des prix de l'immobilier a renforcé le pouvoir d'achat des ménages qui étaient déjà propriétaires, grâce à leur capital immobilier. Aux Etats-Unis, cette évolution a été limitée par des niveaux élevés de taxation des propriétés : 20% de taxation de la valeur vénale d'un bien immobilier aux Etats-Unis au lieu de 1,5 ou 2 % en France.

La proposition de taxer fortement les propriétés foncières en France est un sujet brûlant car la France est un pays essentiellement de propriétaires où les propositions en matière de fiscalité ne font pas consensus.

Afin de traiter la question du logement abordable, Vincent Le Rouzic propose de prendre un chemin de traverse en soulignant qu'il y a une diversité de régimes de propriété possibles. Les organismes de foncier solidaire (OFS) apparaissent comme de bons outils pour penser des régimes de propriété différents, permettant de rendre le logement plus abordable.

#### **1.1 - Les statuts intermédiaires d'occupation**

Depuis les années 2000, en France, une très grande variété de statuts intermédiaires d'occupation entre le logement social et la propriété privée ont été expérimentés mais dans de très faibles quantités.

Par exemple, le bail réel solidaire connaît environ une vingtaine d'expérimentations, sachant que le dispositif existe depuis 2 ans.

Ces expériences montrent que les dispositifs qui ne permettent pas l'accumulation patrimoniale dans le temps sont peu attractifs et ne perdurent pas en général.

#### **1.2 - Les community land trusts (CLT)**

L'organisme de foncier solidaire (OFS) est un dispositif importé en France, venant des Etats-Unis. L'approche est née d'expérimentations permises par la loi américaine pour permettre aux agriculteurs noirs américains d'acheter des terres à mettre en culture dans le sud des Etats-Unis. Le dispositif s'appelle le community land trust et a essaimé sur l'ensemble du territoire américain.

L'idée est de dissocier la propriété foncière de la propriété immobilière : le community land trust se porte acquéreur de la propriété foncière alors que le ménage se porte acquéreur de

la seule propriété immobilière. La formule de revente permet de limiter la valeur spéculative du logement afin de conserver dans le temps un parc de logements abordables.

Aujourd'hui, aux Etats-Unis, depuis les années 80, il existe environ 250 CLT de tailles très modestes (maximum 250 logements dans un CLT).

## **2 - Spécificités du modèle français :**

L'originalité du dispositif mis en place en France repose sur une forme de propriété 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 de contrôler les droits du ménage preneur sur le logement, notamment le prix de revente et les conditions d'occupation et de location.

En France, le dispositif a commencé à se mettre en place depuis 2017, avec la loi ALUR.

### 2.1 – Une accession sociale à la propriété durablement abordable

L'idée est qu'en France, les organismes de foncier solidaire soient agréés avec une diversité de statuts qu'ils soient des organismes HLM, des associations, ou des foncières...

C'est une gestion séparée et à but non lucratif.

Le bail est alors de longue durée avec une formule de revente pour limiter les prix.

La nouveauté est que la durée du bail peut être reconduite dès lors que l'OFS a agréé le nouveau ménage qui a hérité ou a acheté le logement. Dans ce cas, le bail est prorogé d'une nouvelle période de 99 ans.

Le bail est aussi réductible pour avoir la liberté de revendre le bien indépendamment d'un régime de copropriété.

Au départ, il y a un bail entre l'OFS et le maître d'ouvrage, puis le bail se réduit au fur et à mesure des ventes réalisées par les ménages.

### 2.2 – L'immobilisation des subventions

Le bail réel solidaire a bénéficié de plusieurs mesures incitatives pour permettre son développement.

La loi de finances de 2016 a autorisé un taux de TVA réduit à 5,5%, TVA la plus faible du logement social, un abattement possible de 30% de la taxe foncière s'il y a une délibération de la collectivité locale en sa faveur et sans compensation de l'Etat, éligibilité au PTZ, pas de surtaxation des droits de mutation sur ce genre d'opérations.

Dans la loi « égalité et citoyenneté », d'autres dispositions ont été votées permettant aux organismes HLM de réaliser des opérations en bail réel solidaire (BRS).

Pour les formules de revente, il y a plusieurs possibilités de calcul permettant de limiter les prix de revente. La formule la plus pratiquée permet aux ménages de récupérer environ 25% du montant de la plus-value.

Les ménages comprennent en général le dispositif : ils n'auraient pas pu acheter en pleine propriété privée. Ils sont aidés pour acheter une propriété immobilière sans la propriété foncière. S'ils le peuvent, ils pourront ensuite bénéficier partiellement de la plus-value pour accéder à une propriété en propre.

### **3 – En conclusion ?**

Vincent Le Rouzic est plutôt dans une approche d'économie institutionnaliste. La notion de propriété est un droit nécessaire au fonctionnement de la société civile, et en même temps, dans une conception trop absolue la notion de propriété soulève des difficultés sociales.

Il s'appuie sur l'économie institutionnaliste américaine fondée par John Rogers Commons. La propriété n'est pas considérée comme un droit absolu, mais c'est une construction sociale et surtout un faisceau de droits (usus, fructus et abusus) qui peuvent être dissociés. Vincent Le Rouzic prend en compte ce faisceau de droits en l'appliquant aux biens résidentiels.

Etre propriétaire donne un droit et des responsabilités sur les autres.

Vincent Le Rouzic se réfère également à *La gouvernance des biens communs : pour une nouvelle approche des ressources naturelles*, ouvrage de Elinor Ostrom publié en 1990. Selon Ostrom, il y aurait des formes de propriétés collectives, particulièrement dans le cas des ressources naturelles, les « communs ». Cette auteure américaine a mis en lumière que les propriétés collectives reposent sur un système économique complexe permettant à terme la préservation de la ressource naturelle.

Il reste à étudier comment le dispositif du bail réel solidaire évolue dans le temps et notamment à vérifier que celui-ci perdure durablement. Les autres sujets à venir seront également de suivre et d'anticiper les problèmes qui seront soulevés dans le cadre de ce dispositif pour y trouver des solutions ou tout au moins identifier ses limites. Par exemple, on peut se poser la question de l'entretien du bâti qui devrait être à la charge du ménage et de sa prise en compte lors de la revente du logement.