



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Déploiement des organismes de foncier solidaire (OFS)

Question écrite n° 35203

Texte de la question

M. Jean-Luc Lagleize attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur le dispositif des organismes de foncier solidaire (OFS) et celui du bail réel solidaire (BRS). Introduit par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) et élargi par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN), ce dispositif est destiné à favoriser l'accession sociale sécurisée *via* un bail réel solidaire (BRS) par un mécanisme de dissociation pérenne entre le foncier et le bâti. Or, après six années d'existence, ce dispositif apparaît se déployer encore trop lentement au regard de son potentiel et des besoins sociaux du pays. Parmi les freins identifiés figurent en premier lieu les difficultés administratives pour obtenir l'agrément d'organisme de foncier solidaire (OFS) que rencontrent de nombreux acteurs, tant les bailleurs sociaux, notamment les entreprises sociales pour l'habitat (ESH), que les opérateurs associatifs. Cela semble principalement lié à la complexité administrative, à la lenteur de la procédure et au nombre de pièces justificatives demandées par les services instructeurs. En deuxième lieu figure la difficulté pour les organismes de foncier solidaire (OFS) de se financer sur le long terme, tant par les acteurs bancaires traditionnels qu'au travers des prêts Gaïa octroyés par la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Le prêt Gaïa long terme est une offre de prêt dédiée au financement de l'acquisition du foncier pour développer l'habitat social, qui peut s'étendre jusqu'à 80 ans maximum lorsque l'emprunteur est un organisme de foncier solidaire (OFS). Mais, là encore, ces organismes sont confrontés à des procédures extrêmement longues et complexes et se voient imposer des ratios de fonds propres trop importants pour pouvoir accéder aisément à ces prêts, ce qui bride leur production de logements. La hiérarchisation des risques qu'il leur est demandé de provisionner ou de compenser en fonds propres, voire les garanties demandées, apparaissent bien supérieures à la réalité de ce que permet le statut juridique de bail réel solidaire (BRS). En troisième lieu, ce dispositif reste malheureusement encore trop peu connu des élus locaux et du grand public, ce qui tend à limiter son déploiement et sa généralisation. D'une part, les acteurs bancaires traditionnels de la banque de détail hésitent à financer des ménages en raison de la méconnaissance du principe de dissociation. En outre, les opérateurs rencontrent des difficultés à expliquer que le bail réel solidaire (BRS) constitue une disposition d'accession à la propriété pérenne et à prix maîtrisés qui a vocation à remplacer l'accession libre abordable. Dans le même sens, les documents d'urbanisme rédigés de manière très hétérogène ne permettent pas souvent d'intégrer des programmes en BRS en mixité comme en programme spécifique. Ainsi, dans un contexte de crise économique et sociale qui risque d'entraîner une forte augmentation du chômage et une restriction du crédit bancaire, il apparaît essentiel de soutenir ce dispositif afin d'encourager la construction de logements, de faciliter et de sécuriser l'accession à la propriété et de maîtriser durablement les prix de ces logements. Ainsi, il l'interroge sur ses intentions pour déployer plus largement le dispositif des organismes de foncier solidaire (OFS) et celui du bail réel solidaire (BRS), notamment en matière de simplification de la procédure d'agrément, de financement et de communication.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Lagleize](#)

Circonscription : Haute-Garonne (2^e circonscription) - Mouvement Démocrate (MoDem) et Démocrates apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35203

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Logement](#)

Ministère attributaire : [Transition écologique et cohésion des territoires](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [22 décembre 2020](#), page 9398

Question retirée le : 21 juin 2022 (Fin de mandat)