

## Lille signe le premier « bail réel solidaire » de France

Par [Fanny Magdelaine](#), le 5/2/2018 à 06h09

Le bail réel solidaire est un dispositif inédit qui permet à des ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété en centre-ville.

Le premier d'entre eux en France a été signé entre l'Organisme de foncier solidaire de la Métropole lilloise, qui fête son premier anniversaire, et un promoteur privé.



Février 2017-février 2018. Voilà tout juste un an que la métropole lilloise a créé son organisme de foncier solidaire. L'Organisme de foncier solidaire de la métropole lilloise (OFSML) a pour objectif de favoriser l'accès des ménages modestes à la propriété dans des quartiers où les logements sont très chers. Autrement dit, de mettre de la mixité sociale en centre-ville.

Son outil d'action : le bail réel solidaire (BRS), qui dissocie le bâti du foncier pour faire baisser les prix. « *À Lille, comme dans les autres grandes villes, ce qui rend le logement cher, c'est le foncier* », souligne en effet Audrey Linkenheld, conseillère municipale déléguée à la mixité et à l'innovation sociale, et administratrice de l'OFSML pour la Ville de Lille (1). « *En dissociant le bâti du foncier, on permet de baisser le prix d'achat de 20 à 40 %* », affirme celle qui fut aussi la députée co-rapportrice de la loi Alur sur le logement, qui a créé les OFS.

### Un abattement de la taxe foncière

L'acquéreur est bien propriétaire de son logement et s'acquitte, pour le foncier, d'une faible redevance (1 € par mois pendant la durée de la propriété) auprès de l'Organisme de foncier solidaire. Il bénéficie d'une TVA réduite (5,5 % au lieu de 20 %) et peut souscrire un prêt à taux zéro. Autre avantage en ce qui concerne les acquéreurs sur Lille : un abattement de 30 % de la taxe foncière.

### Reportage : Près de Lyon, l'habitat participatif facteur de lien social

Cette dissociation du foncier et du bâti n'est pas nouvelle. Mais le BRS est original parce qu'il la rend perpétuelle, là où le dispositif classique d'accession aidée à la propriété ne bénéficie qu'au premier acquéreur. « *Le bail, prorogeable à chaque revente, peut aller jusqu'à 99 ans comme un bail emphytéotique classique !* », décrypte Audrey Linkenheld. De cette manière, « *les propriétaires pourront revendre leur logement dans les mêmes conditions que celles auxquelles ils ont été soumis, sans craindre une dépréciation de leur bien* », poursuit-elle.

### Un espace de 20 000m<sup>2</sup>

L'OFSML a signé son premier bail réel solidaire mi-décembre avec un promoteur privé, Finapar, pour la commercialisation de 15 logements situés dans un bâtiment historique, l'ancienne faculté de pharmacie, en centre-ville. Un quartier prisé de la capitale des Flandres, auquel des ménages à revenus modestes ou moyens ne pourraient prétendre autrement.

### À lire aussi : Les Voisins du quai posent la première pierre de leur logement participatif

En 2016, le promoteur immobilier a acheté à la ville cet espace de 20 000 m<sup>2</sup> puis lui a rétrocédé, pour un euro symbolique, le volume correspondant aux 15 logements. Outre ces derniers, Finapar proposera 54 habitations en usufruit locatif social, 48 logements locatifs sociaux, mais aussi des logements libres, une galerie d'art, le centre culturel britannique et un hôtel Marriott de 127 chambres. L'ensemble de cette vaste opération mixte sera livré au dernier trimestre 2019.

Accession à la propriété, pérennité, mixité : ce premier BRS fait d'une pierre trois coups et tout le monde y trouve son compte, de la collectivité locale à l'acquéreur aux revenus moyens en passant par les promoteurs et... les banquiers. Pour financer les accédants à la propriété éligibles au dispositif à Lille, le Crédit foncier est mobilisé comme banque ressource. « *Cette opération pilote va pouvoir se déployer sur l'ensemble de la métropole lilloise et du territoire national* », se félicite Benoît Mariton, au Crédit foncier. L'organisme de foncier de la métropole lilloise, le premier créé en France, a été suivi par d'autres qui devraient développer ce nouvel outil.

---

## Les organismes de foncier solidaire

L'Organisme de foncier solidaire (OFS) est un nouvel acteur foncier créé par la loi Alur (accès au logement et un urbanisme rénové) de 2014.

L'OFS lillois, créé en février 2017, a obtenu son agrément en juillet 2017. Sous statut associatif, il doit se transformer en fondation abritée au sein de la Fondation de Lille. Le bail réel solidaire qu'il propose complète l'offre lilloise en matière de logement social : l'usufruit locatif social, déjà fondé sur la dissociation du sol et du bâti mais pour du locatif et sur une durée de quinze ans, ou le prêt social de location-accession (PSLA), qui facilite l'accès à la propriété d'un ménage modeste sans apport initial.

Après Lille, trois OFS ont été agréés en France : le Comité ouvrier du logement Atlantique, la Fédération des coopératives franciliennes et l'établissement public foncier et d'aménagement (EPFA) de Guyane. D'autres sont en cours d'agrément, notamment à Saint-Malo et Rennes. La Ville de Paris a également engagé une réflexion à ce sujet.

Fanny Magdalaine

(1) L'OFSML regroupe des représentants de la Ville de Lille, de la Métropole européenne de Lille, de la Fédération des promoteurs immobiliers et de la Fondation de Lille.