

## 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-rapporteuse 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 Magdelaine

**(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.**