

L'ESSOR DU BAIL RÉEL SOLIDAIRE, UN OUTIL INNOVANT D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Premiers retours d'expérience en Auvergne-Rhône-Alpes

Organisme de foncier solidaire, bail réel solidaire : de quoi parle-t-on ?

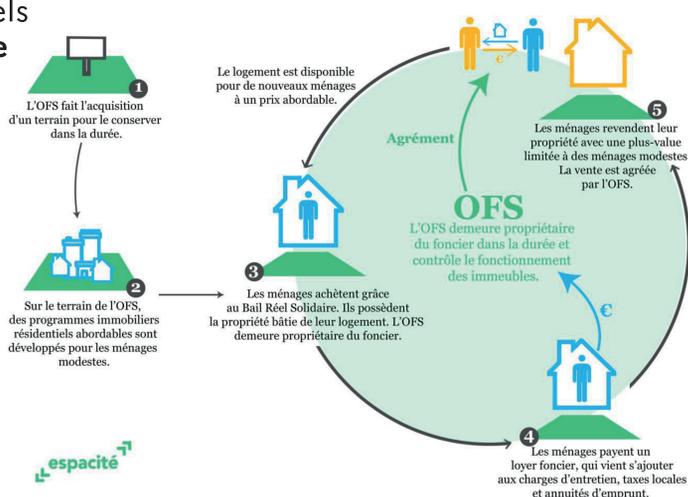
Créés par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) en 2014, les organismes de foncier solidaire (OFS) ont pour but de mettre à disposition des logements dont le foncier est dissocié du bâti via le bail réel solidaire (BRS).

Avec ce nouveau modèle d'accès à la propriété, les OFS, qui sont agréés par le Préfet de région, proposent une alternative à la propriété privée du sol qui permet de céder des droits réels sur le bâti à **des ménages sous conditions de plafonds de ressources** et ce, à un **prix de cession inférieur au prix de marché**.

Ces ménages occupent le logement à titre de résidence principale et versent une redevance à l'OFS, lui permettant de supporter le coût du foncier.

Lors de sa revente, **le prix est encadré et il doit être cédé à un ménage respectant les mêmes critères de ressources**.

Ce dispositif initialement destiné à de l'accès social s'est progressivement élargi et peut désormais s'adresser à de la location sociale ou à l'usage de locaux à destination commerciale ou professionnelle.



@ espacité
(dans le cadre d'un séminaire organisé par la DREAL en 2019)

LE DISPOSITIF EN 3 POINTS CLEFS

Un logement durablement abordable :

un foncier qui demeure la propriété permanente de l'OFS et une durée de bail « rechargeable » ;

Un ménage propriétaire des murs et locataire du foncier :

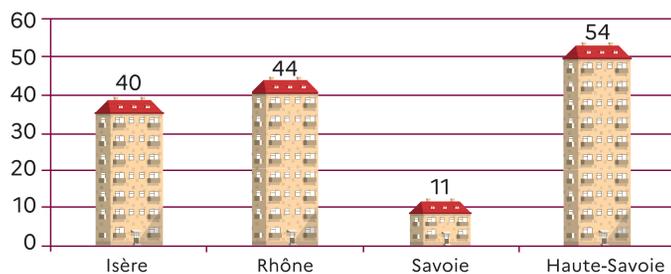
un achat de sa résidence principale par l'acquisition de « droits réels », et le paiement d'une redevance foncière ;

Une production de logements accessibles :

des logements 30 à 50 % moins chers que ceux mis en vente sur le marché libre.

Nombre de BRS livrés en 2023

Région Auvergne-Rhône-Alpes



Et en Auvergne-Rhône-Alpes ?

Avec 31 organismes agréés, nous sommes la région la plus pourvue en organismes de foncier solidaire de France.

En 2023, 149 logements en bail réel solidaire ont été livrés dans la région, aboutissant à un total cumulé de 245 logements depuis le début du déploiement du dispositif. Les livraisons demeurent faibles mais le dispositif connaît une réelle montée en puissance avec des perspectives de commercialisation importantes !

La volonté politique de développer des BRS est très forte sur notre territoire, considérant sa complémentarité avec la location sociale et les autres dispositifs d'accès social à la propriété.

