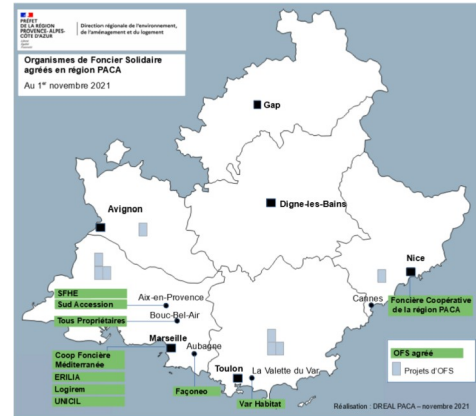
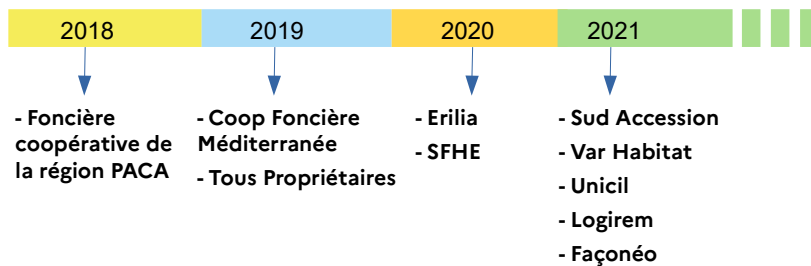


Dix OFS agréés en PACA

En fin d'année 2021, la région PACA recense **dix organismes de foncier solidaire (OFS) agréés** et une demande d'agrément en instruction.

La moitié des agréments ont été délivrés en 2021.

OFS agréés en PACA depuis 2018



Cliquer ici pour voir la cartographie en grand

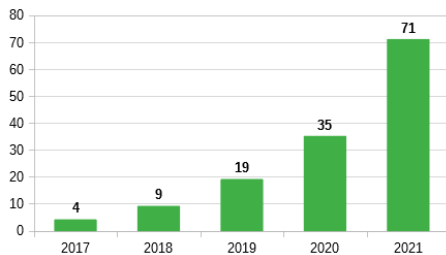
Par ailleurs, environ 10 structures sont actuellement en réflexion pour demander un agrément en qualité d'OFS en PACA.

Rappelons que la DREAL accompagne toute structure dans la conception de son dossier de demande d'agrément.

Le territoire national recense à la même date **71 OFS agréés** et onze demandes d'agrément en instruction.

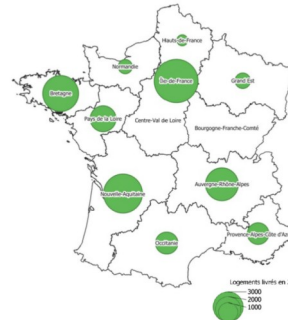
Selon le Ministère chargé du Logement, près de 11 000 logements en BRS devraient être livrés en France d'ici 2025, dont 80 % seront concentrés dans quatre régions : Île-de-France (27%), Nouvelle-Aquitaine (21%), Bretagne (18%) et Auvergne-Rhône-Alpes (14%). La région PACA ne devrait quant à elle représenter que 4 % de l'offre nationale en BRS en 2025.

Nombre d'OFS agréés en France depuis 2017



Source : MTE / DHUP – Novembre 2021

Nombre de logements livrés en BRS par région en 2025



Source : MTE / DHUP – Novembre 2021

Appel à projets national d'Action Logement à destination des OFS

Action Logement mobilise 200 millions d'euros dans le cadre d'un appel à projets pour accompagner les Organismes de Foncier Solidaire (OFS).

Le financement d'Action Logement vise à réduire la redevance accédant et à renforcer la structure financière de l'OFS pour faciliter le recours à des financements tiers.

Les OFS éligibles pourront se voir accorder des prêts subordonnés de longue durée (40 ans) à taux fixe de 0,5%, avec la possibilité d'un différé d'amortissement de 10 ans maximum à taux 0. Ils pourront également solliciter Action Logement pour un apport en fonds propres afin de le faire participer, aux côtés des membres fondateurs, à la constitution d'un fonds de roulement. Cet apport n'a pas vocation à financer l'acquisition des charges foncières.

En contrepartie, les OFS s'engageront à conditionner les BRS consentis aux opérateurs à un engagement d'assurer une diffusion privilégiée de l'offre vers les entreprises et les salariés au travers des canaux de diffusion d'Action Logement.

L'appel à projets est **ouvert jusqu'au 30 septembre 2022** (y compris aux OFS non encore agréés).

Pour consulter le cahier des charges et répondre à l'appel à projets : <https://ami.actionlogement.fr>

Quelles évolutions du dispositif OFS/BRS ?

Rapport Rebsamen : « renforcer les capacités d'actions des OFS »

La commission présidée par François Rebsamen mise en place pour étudier les conditions d'une relance durable de la construction de logements a remis le 2^e tome de son rapport en octobre 2021. Elle y souligne la nécessité de soutenir le déploiement du dispositif des OFS/BRS, qui peut constituer une voie de résolution au double défi du développement d'une offre de logements abordables et de limitation de l'artificialisation des sols. S'appuyant en partie sur les contributions de l'association Foncier Solidaire France, elle propose plusieurs mesures à cette fin :

- favoriser l'offre en BRS dans le cadre de réhabilitations d'immeuble par des mesures fiscales, en exonérant de droits d'enregistrement les acquisitions faites par les OFS pour cette catégorie de biens ;
- permettre aux Conseils départementaux et régionaux de se porter garant du prêt Gaïa ;
- améliorer la promotion du prêt Gaïa par la Banque des Territoires ;
- améliorer l'accès des ménages aux crédits immobiliers pour les biens en BRS ;
- renforcer la place de l'accession sociale dans les PLH et dans les documents d'urbanisme.

Projet de loi 3DS *

L'article 28 du projet de loi 3DS* déposé au parlement en mai 2021 introduit plusieurs dispositions au regard des OFS.

Il sécurise la vente des logements HLM sous le régime du BRS avec une étape préalable de réhabilitation.

Il autorise le gouvernement à légiférer par ordonnance afin d'étendre le champ de compétence des OFS pour leur permettre, à titre subsidiaire, la réalisation de logements destinés à des ménages présentant des revenus supérieurs aux plafonds du PSLA, et la réalisation de locaux d'activités. Cette habilitation a été supprimée dans la version du projet de loi adoptée par le Sénat en juillet 2021. Le Sénat a par ailleurs ajouté un article pour inscrire les OFS dans la liste des organismes pouvant bénéficier d'une délégation de droit de préemption urbain.

Le projet de loi 3DS est entré en discussion à l'Assemblée Nationale le 6 décembre 2021.

** Projet de loi relatif à la différenciation, décentralisation, déconcentration et portant diverses mesures de simplification, de l'action publique locale*

Observatoire des OFS

Lors des 3^e journées du réseau des OFS qui se sont tenues les 3 et 4 novembre 2021 à Anglet *, la ministre en charge du Logement, Emmanuelle Wargon, et le président de l'association Foncier Solidaire France, Honoré Puil, ont annoncé la mise en place d'un observatoire des OFS.



Celui-ci devra notamment permettre d'établir précisément les catégories de ménages qui accèdent effectivement aux logements en BRS.

Il devra par ailleurs analyser les effets des OFS sur la spéculation foncière dans les marchés tendus.

Enfin, il s'agira de suivre le risque de concurrence entre les OFS et le risque d'inflation que cette concurrence pourrait créer sur les prix de l'immobilier. Selon le président de l'association Foncier Solidaire France, « nous devons être extrêmement vigilants à cet égard, sinon le dispositif échouerait ».

** Les supports et présentations relatifs à ces journées sont disponibles sur <http://foncier-solidaire.fr/index.php/lille-2018/anglet-2020/>*


Rappel réglementaire : le rapport d'activité annuel des OFS

Les OFS doivent adresser leur rapport d'activité, au plus tard le 30 juin de chaque année suivant la clôture de l'exercice.

Ce rapport doit être envoyé au préfet de région lui ayant délivré un agrément en qualité d'OFS, ainsi qu'au(x) préfet(s) du ou des départements dans lesquels l'OFS intervient.

Ce rapport d'activité doit contenir l'ensemble des informations mentionnées à l'article R329-11 du code de l'urbanisme.

Les OFS agréés par le préfet de la région PACA recevront un courrier de rappel de cette obligation au cours du 1^{er} semestre 2022. Un cadre de rapport, élaboré par la DREAL PACA, sera joint à ce courrier.

 Un OFS qui ne transmettrait pas ses rapports d'activité, ou les adresserait de manière incomplète, durant deux exercices consécutifs, et malgré la mise en demeure prévue à l'article R.329-11 du code de l'urbanisme, pourrait voir son activité d'OFS suspendue, voire son agrément retiré (article R.329-16 du code de l'urbanisme).

En bref

La 2^e édition de la **Foire Aux Questions (FAQ)** sur le dispositif des OFS/BRS, rédigée par le Ministère en charge du logement, a été publiée en septembre 2021. Elle est disponible sur le site Internet de la DREAL PACA.

Ce bulletin d'informations a été élaboré par la DREAL PACA. Pour toute question ou remarque sur le dispositif des OFS, la réglementation y afférente ou sur cette fiche, vous pouvez vous adresser à la DREAL PACA via l'adresse suivante : uplf.sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr. Si vous n'avez pas été destinataire de ce bulletin d'informations, et que vous souhaitez recevoir les prochains numéros, merci d'en faire la demande en envoyant un courriel à cette même adresse.