

**2018 DLH 361** Création d'un Organisme de Foncier Solidaire à la Ville de Paris

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Depuis 2001, la Ville de Paris déploie d'importants efforts pour développer une offre de logement abordable sur son territoire.

Les objectifs pour développer l'offre nouvelle de logements sont très volontaristes : production de 10 000 logements par an dont 7000 à 7500 sociaux, financement de 4 500 logements sociaux rénovés énergétiquement, mais aussi aide à l'accession à la propriété.

Sur ce dernier point, qui correspond à l'action 2.4.3 du Plan Local de l'Habitat, l'action de la Ville repose sur le Prêt Paris Logement 0% (PPL 0%), qui est un prêt sans intérêt accordé par toute banque ayant signé une convention avec la Ville de Paris pour financer l'achat d'un logement par un ménage parisien primo-accédant respectant des plafonds de ressources correspondant sensiblement au logement social de type Prêt Locatif Social (PLS).

Cependant, si ces dispositifs peuvent permettre à certains ménages de classe moyenne d'accéder pour la première fois à la propriété à Paris, ils peinent à répondre aux objectifs de développement d'une offre suffisante de logement en accession abordable, car ils se heurtent à la situation foncière de Paris, dont les prix restent extrêmement élevés.

C'est la raison pour laquelle, dans une délibération de mars 2017, le Conseil de Paris avait voté en faveur d'un examen des étapes et modalités de création d'un organisme de foncier solidaire (OFS), qui est habilité à accorder des Baux Réels Solidaires (BRS) afin de favoriser le logement à destination de ménages aux revenus modestes.

Créé par l'article 164 de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'Organisme de Foncier Solidaire est défini par l'article L 329-1 du Code de l'Urbanisme comme un organisme à but non lucratif acquérant des terrains, bâtis ou non, dont il reste propriétaire et consentant à un preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements à destination de ménages aux revenus plafonnés. L'article 94 de la Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a créé le Bail Réel Solidaire, outil exclusif de l'OFS pour opérer la dissociation du bâti et du foncier.

En pratique, l'OFS, propriétaire du foncier (bâti ou non) conclut un BRS de longue durée (18 à 99 ans) qui autorise l'édification ou la réhabilitation de logements sous conditions de prix de vente (plafonds PSLA) et de ressources des ménages occupants (plafonds PLUS si location et PSLA si accession). Toute revente du bâti entraîne le rechargement du BRS pour une même durée dès lors que le vendeur respecte

les conditions de prix de cession et que le nouveau preneur répond aux plafonds de ressources définis dans le BRS initial. Il en va de même en cas de succession. Ceci assure au preneur à bail que la valeur de ses droits réels ne se réduit pas avec la durée résiduelle du bail, ce qui constitue l'innovation majeure de ce type de bail.

Ce nouveau mode de production du logement abordable améliore les dispositifs existants par la perpétuité du portage du foncier par l'OFS associée à un mécanisme anti-spéculatif pérenne, qui se traduit par une indexation administrée par l'OFS de la valeur des droits réels acquis par les preneurs. Cette combinaison évite d'alimenter la hausse des prix immobiliers classiquement générée par des mutations successives, et permet ainsi que le logement demeure abordable sur le long terme, tout en sanctuarisant l'aide publique et en annulant toute possibilité d'effet d'aubaine induit pour les accédants.

Opérationnel depuis mai 2017, le dispositif couplé OFS/BRS a fait émerger une nouvelle gamme de logements à vocation sociale, en location ou en accession, à destination des ménages modestes. Cette vocation sociale a récemment été consacrée par le projet de loi ELAN (tel que voté par la Commission Mixte Paritaire en septembre dernier) qui comptabilise l'accession en BRS au titre de l'article 55 de la loi SRU.

L'intérêt d'un tel dispositif, particulièrement adapté en zone tendue, a été relevé par le Conseil de Paris qui a délibéré en mars 2017 en faveur d'une étude de faisabilité relative à son instauration dans la capitale. Dans cette perspective, un comité de pilotage, présidé par les adjoints à la Maire de Paris compétents dans ce domaine et composé d'un-e représentant-e par groupe des groupes du Conseil de Paris, s'est réuni en octobre 2017.

L'étude de faisabilité, conduite par la Direction du Logement et de l'Habitat, présentée lors de la séance de la 5<sup>ème</sup> commission du mois de novembre, a permis de démontrer que la version locative des logements en BRS ne présente aucun avantage par rapport aux dispositifs mis en œuvre par la Ville en faveur du logement social, par un système de bail emphytéotique accordé aux organismes de logements sociaux rattachés à la ville. Par contre, c'est dans le domaine de l'accession sociale que l'articulation OFS/BRS est la plus efficiente. L'accession en BRS permet, en effet, de relancer les parcours résidentiels et, par conséquent, de fluidifier la rotation dans le parc social.

Visant un agrément de l'OFS Ville de Paris par l'Etat à la mi-2019, les premiers programmes immobiliers pourraient être lancés avant fin 2019 sur des territoires parisiens. Plusieurs possibilités sont envisageables : terrains en ZAC n'ayant pas encore fait l'objet d'une programmation définitive, terrains libérés dans le cadre des projets de rénovation urbaine pour favoriser la diversification de l'habitat, programmes dans le diffus pour renforcer la mixité sociale, en zone de déficit en logements sociaux particulièrement. L'outil dans un premier temps à vocation parisienne a vocation à s'élargir, en temps voulu, à l'espace métropolitain.

L'évaluation de la première opération permettra d'apprécier la fréquence, le volume et le périmètre d'intervention ultérieurs de la nouvelle structure. Cet OFS Ville de Paris sera constitué sous forme de Groupement d'Intérêt Public regroupant, dans un premier temps, outre la ville de Paris, des organismes de logements sociaux rattachés à la ville. Tout en permettant à la Ville de Paris de conserver la maîtrise de ce nouvel outil, cette structure pourra, par la suite, agréger d'autres bailleurs sociaux et d'autres organismes (comme par exemple l'EPFIF, Action Logement, ou de grands institutionnels propriétaires fonciers tels SNCF Immobilier).

L'OFS devra se doter des règles présidant aux choix des ménages bénéficiaires de BRS. Ces ménages pourront pour partie sortir du logement social, dans une stratégie d'accompagnement des ménages dans leur parcours résidentiel.

Aussi, je vous propose :

- que l'OFS Ville de Paris soit créé ;
- que celui-ci soit constitué sous forme de Groupement d'Intérêt Public, dont les statuts seront soumis au Conseil de Paris début 2019 ;
- que la demande d'agrément au Préfet de région soit travaillée concomitamment à l'élaboration des statuts du futur OFS, afin de pouvoir l'obtenir mi-2019.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris