

Organisme de Foncier Solidaire francilien (OFS) : une nouvelle solution pour les ménages modestes

Les Coop'HLM d'Ile-de-France, fédération dirigée par Vincent Lourier, et l'Union Régionale des Coopératives HLM d'Ile de France (URCOOP), présidée par Christian CHEVE, ont lancé la création d'un organisme de foncier solidaire francilien (OFS), à l'exemple de ce qui se fait à Lille. Cette structure aura pour objectif d'acquérir des terrains ou des immeubles pour les mettre à disposition des acquéreurs via des baux de longue durée, tels que le bail réel solidaire.

« Cette nouvelle disposition viendra étendre l'offre proposée aux ménages modestes », indique Norbert Fanchon, président du Directoire du Groupe Gambetta.

L'organisme de foncier solidaire, inspiré des Community Land Trusts américains, permet de dissocier la propriété du bâti et du terrain, permettant ainsi de proposer des logements sociaux à la location ou à l'accession moins chers. Ainsi les acquéreurs deviennent propriétaires d'un logement, mais locataires du foncier, détenu par l'OFS.

« Ce dispositif permet de réduire de manière considérable le coût d'un bien immobilier, le foncier pouvant représenter entre 15 et 30% du coût global d'un bien, enchérit Norbert Fanchon. De plus, l'OFS bénéficie de d'une décote sur la valeur des terrains ». En effet, depuis la loi de mobilisation du foncier, les terrains publics destinés à la construction de logements sociaux bénéficient d'une décote de leur prix, afin de réduire l'impact de la charge foncière sur le coût final des logements.

Le bail réel solidaire, d'une durée de 18 à 99 ans, ne peut être mis en œuvre que par l'OFS. En cas de revente, le bail reprend sa durée initiale et donne accès à un taux de TVA réduit à 5,5% et une exonération de taxe foncière de 30%. L'acquéreur doit respecter les plafonds de revenus du PSLA.

« L'accession sociale va bientôt disposer d'une nouvelle corde à son arc. Nous pourrions proposer aux ménages modestes une nouvelle façon de devenir propriétaire. Il était temps, que nous rattrapions notre retard en matière de logements abordables en accession », conclut Norbert Fanchon.

Groupe Gambetta, en bref...

Pionnier du logement coopératif, le Groupe Gambetta dirigé par Norbert Fanchon, Président du Directoire, est un promoteur spécialiste de l'accession à la propriété. Créé à Cholet (49) en 1923, le Groupe est présent dans l'Ouest, le Centre, en PACA, en Occitanie et Ile-de-France, des territoires où il a construit plus de 30 000 logements depuis sa création. Il prépare aujourd'hui de nouvelles implantations afin d'atteindre une dimension nationale et de poursuivre son développement. Le Groupe produit 1 200 logements par an, également répartis entre secteur social et privé.

Le Groupe Gambetta est membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers et de l'Union Sociale pour l'Habitat.