

## CAEN LA MER ANNONCE LA CRÉATION DE L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS)

***Ce mardi 13 décembre 2022, la Communauté urbaine Caen la mer a annoncé officiellement la création de l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) : un nouveau dispositif qui permettra d'acquérir et de gérer des terrains en vue de réaliser des logements destinés à l'accession à la propriété de ménages modestes.***

La Communauté urbaine Caen la mer mène depuis de nombreuses années une politique habitat qui vise à développer une offre de logement diversifiée afin de répondre à l'ensemble des besoins de ses habitants. Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, adopté en janvier 2020, Caen la mer a validé le principe de créer un nouvel outil, l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS), pour **développer une offre de logement abordable en accession à la propriété.**

Pour mener ce projet, Caen la mer a souhaité associer les acteurs locaux de l'habitat impliqués et attachés à répondre aux besoins de logements en accession à la propriété notamment pour des ménages à revenus moyens et modestes. Ainsi, **l'OFS Caen la mer sera porté par un Groupement d'Intérêt Public constitué de 6 membres fondateurs :**

- Communauté urbaine Caen la mer.
- Société Publique Locale d'Aménagement Caen Presqu'île.
- Société d'Economie Mixte Normandie Aménagement.
- Union pour l'Habitat Social de Normandie.
- Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie.
- Etablissement Public Foncier de Normandie.

Action Logement services est partenaire de l'OFS Caen la mer notamment via une aide financière au démarrage.

### LES GRANDS PRINCIPES DE L'OFS :

**Le Bail Réel Solidaire (BRS) est une nouvelle forme d'accession à la propriété** qui consiste en la dissociation entre la pleine propriété du bâti (la maison, l'appartement) détenu par un ménage et la location du foncier, sur lequel repose le bâti, détenu par l'OFS.

**L'OFS est un organisme, sans but lucratif, qui se porte acquéreur de terrains**, puis y fait construire par un opérateur traditionnel (bailleurs social, promoteur privé) des logements dont les prix de vente sont plafonnés et vendus à des ménages sous conditions de ressources. Le prix de vente, bénéficiant d'une TVA à 5.5%, ne porte que sur la partie bâtie, ce qui permet, dans les secteurs où le foncier est cher, **des prix très inférieurs aux prix du marché.** Le ménage accédant à la propriété signe avec l'OFS un bail réel solidaire et paie une redevance pour la location du foncier (entre 0.80 et 1€ du m2 de surface habitable). La durée du bail, comprise entre 18 et 99 ans, est rechargeable (repart à zéro) à chaque cession. La revente des biens est encadrée puisqu'elle se fait obligatoirement à un ménage répondant aux conditions de ressources et à un prix plafonné.

## QUELS SONT LES AVANTAGES DE L'OFS ?

Ce dispositif permet d'éviter la spéculation foncière (le foncier n'est jamais revendu) et immobilière (les plus-values sont plafonnées) et **garantit la pérennité d'un parc de logement à prix abordable**. Ainsi, les aides publiques mobilisées sont de façon pérenne ciblées vers l'accession à la propriété des ménages sous plafond de ressources. Les logements bénéficient d'une TVA à taux réduit à 5.5%. Il offre aux ménages un parcours résidentiel et lui permet de se constituer un capital.

Ce dispositif permet de développer une offre de logement abordable dans des secteurs habituellement très chers du fait de la rareté du foncier. Sur le territoire de la Communauté urbaine, **l'OFS a vocation à se développer sur Caen, sur les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne ainsi que sur Ouistreham Riva-Bella.**

## QUEL OBJECTIF QUANTITATIF ?

**L'OFS Caen la mer vise un production d'environ 70 logements par an.** Quelques opérations sont d'ores et déjà identifiées sur Caen (caserne Canada, ZAC de la Presqu'île), Fleury-sur-Orne (ZAC des Hauts de l'Orne) et Iles (secteur du projet de renouvellement urbain).



Une question sur le logement et l'habitat ?

**Un seul endroit, la Maison de l'habitat !**

16, rue Rosa Parks à Caen

02 31 38 31 38

[maison.habitat@caenlamer.fr](mailto:maison.habitat@caenlamer.fr)