MINISTÈRE
DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Organismes de foncier solidaire et bail réel solidaire

Foire aux questions



Octobre 2025

Direction Générale de l'Aménagement, de la Nature et du Logement

Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

Crédits photos © Terra

Avant-propos

La loi pour un Accès au logement et un urbanisme rénové (2014), puis la loi pour la croissance et l'égalité des chances économiques (2015) complétées par des mesures fiscales ont créé un nouveau régime d'accession sociale à la propriété porté par les organismes de foncier solidaire (OFS) : le bail réel solidaire (BRS).

Les OFS sont des organismes à but non lucratif, ou, depuis la loi Elan, à lucrativité limitée (organismes de logement social) agréés par le préfet de région et ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis.

Inspiré du modèle des Community Land Trust anglo-saxons, le BRS offre une alternative à la propriété immobilière privée et une possibilité de lutter contre l'inflation des prix de l'immobilier grâce à un démembrement de propriété.

Ce démembrement implique que l'ensemble des droits de propriété d'un même logement sont détenus par deux titulaires. Ces deux titulaires possèdent des droits réels différents sur le logement et, dans la majeure partie des cas, l'OFS possède les droits réels qui lui confère la « propriété foncière » et le ménage possède les droits réels immobiliers qui lui confère « la propriété bâtie ».

Ce démembrement permet une neutralisation du coût d'acquisition du foncier pour le ménage et ainsi une amélioration de l'adéquation entre le prix des logements et le revenu des ménages. Le dispositif OFS/BRS propose ainsi une nouvelle étape de parcours résidentiel située entre la location et l'accession en pleine propriété. Le ménage preneur occupe le bien à titre de résidence principale et est propriétaire de droits réels immobiliers qu'il peut revendre, donner ou transmettre par voie de succession.

Le BRS vise à créer un parc de logements en accession sociale à la propriété pérenne, maintenu abordable financièrement sur le long terme, en préservant les subventions publiques immobilisées dans le foncier qui reste maitrisé par l'OFS. Il constitue de ce fait un outil complémentaire au service d'une politique locale de l'habitat.

Outre le portage perpétuel du foncier affecté à un BRS par l'OFS, la principale innovation du dispositif réside dans le caractère rechargeable du BRS à chaque mutation. À chaque mutation, le bail est en effet reconduit pour une durée identique à celui figurant dans le bail initial. Cela permet de maintenir dans le temps la valeur des droits réels qui ne sont donc plus indexés sur la durée restante du bail. Cette approche permet aux ménages

éligibles de se constituer un patrimoine qui peut être mobilisé, soit en vue d'une future acquisition en pleine propriété, soit en vue d'une transmission à leurs héritiers. En contrepartie, le montant des droits réels est encadré, afin de maintenir perpétuellement accessible le bien pour les ménages successifs.

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification (dite « 3DS ») a par ailleurs fait évoluer le dispositif en étendant le champ d'intervention des OFS, à titre subsidiaire, à des locaux d'activités à usage professionnel et commercial.

L'ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d'activité (BRSA) a mis en place les conditions d'utilisation de ce nouveau dispositif visant à favoriser la mixité fonctionnelle, en permettant à des petites entreprises d'acquérir les droits réels immobiliers de locaux en pied d'immeuble à des prix accessibles.

Cette foire aux questions, construite à partir des contributions et échanges avec de nombreux acteurs (DHUP, DREAL, Réseau Foncier Solidaire France, FPI, USH, acteurs bancaires, CGEDD…), a pour objectif de préciser certaines questions qui peuvent se poser sur la mise en œuvre du BRS et du BRSA.

Cette version actualisée tient compte des évolutions issues de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement et du décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024 portant diverses mesures d'application relatives aux organismes de foncier solidaire, au bail réel solidaire et au bail réel solidaire d'activité.

L'ensemble des informations relatives aux conditions d'éligibilité au bail réel solidaire sont à retrouver sur la plateforme BoRiS.

Sommaire

Partie I Les organismes de foncier solidaire 9

1.1 L'agrément des OFS 10
Quels organismes peuvent être agréés OFS ? 10
Un établissement public foncier peut-il être agréé OFS ? 11
Une société de coordination peut-elle être agréée OFS ? 12
Quelle est la procédure à suivre pour être agréé OFS ? 13
Quel est le périmètre géographique d'intervention d'un OFS ? 14
Le périmètre statutaire d'intervention d'un EPFL conditionne-t-il son périmètre d'intervention en tant qu'OFS ? 15
Une société privée d'HLM (SA HLM, SCP HLM, SCIC HLM) souhaitant être agréée OFS doit-elle modifier les statuts de l'organisme pour demander un agrément OFS ? Qu'en est-il pour les OPH ? 15
Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) doit-il être consulté pour avis dans le cadre d'une procédure d'agrément d'un OFS ? 16
Agrément OFS et silence du préfet : un agrément tacite ? 16
Le changement de statut d'un OFS nécessite-t-il un nouvel agrément ? 17
Quel contrôle l'État exerce-t-il sur l'activité d'un OFS ? 17
Quelle est la procédure de contrôle annuel des OFS ? 17
Quelles peuvent être les conséquences de ce contrôle sur l'agrément OFS ? 19
Un OFS peut-il cesser son activité ? 19
Quelles sont les règles de comptabilité applicables à un OFS ? 19
Quelles sont les règes d'affectation des bénéfices applicables à un OFS ? 20
Quelles sont les règles de constitution des réserves financières obligatoires par un OFS ? 21

1.2 Les champs d'intervention des OFS 22
Un OFS peut-il produire des BRS dans l'ancien via des travaux de réhabilitation ? 22
Un OFS peut-il intervenir sur une copropriété fragile ou dégradée ? 22
Cette étude est téléchargeable au lien suivant : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realisation-d-une-etude-sur-l-intervention-d-un-a12165.html 23
Un OFS peut-il intervenir dans des quartiers anciens ? 23
Une dérogation en quartier prioritaire de la ville (QPV) est-elle nécessaire pour réaliser un programme en BRS ? 24
Un OFS peut-il intervenir en faveur du logement étudiant ? 24
Un OFS peut-il acheter des logements neufs en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) en vue d'une commercialisation en BRS ? 24
Les OLS agréés OFS peuvent-ils vendre des logements de leur patrimoine à des particuliers en BRS ? 25

1.3 Questions opérationnelles 26
Les OFS doivent-ils être agréés MOI pour produire des logements en BRS ? 26
Les OFS doivent-ils élaborer une convention d'utilité sociale (CUS) ? 26
Le droit de préemption urbain (DPU) peut-il être délégué à un OFS ? 27
Quelles sont les aides financières et les avantages fiscaux applicables aux OFS ? 27
Les dispositions du III de l'article L. 3211-7 du CG3P relatives aux obligations d'un primo-acquéreur ayant bénéficié de la répercussion de la décote sur le foncier des personnes publiques lors de l'acquisition de son logement, s'appliquent-elles à un ménage preneur d'un BRS ? 28
En copropriété, quelle est la répartition des responsabilités entre les ménages et l'OFS ? 28
La communication d'une copie du règlement de copropriété aux preneurs d'un BRS/A est-elle obligatoire ? 29
Un OFS peut-il recourir à la vente différée des parties communes afin de les garder et les entretenir pendant un certain temps avant de les céder aux ménages acquéreurs du BRS ? 30
Un OFS peut-il bénéficier des aides de l'Anah ? 30

Partie II Le bail réel solidaire 32

2.1 Le cadre du BRS 33
Quelle forme peut prendre un BRS ? 33
Pour aller plus loin sur le BRS « opérateur » 33
Est-ce que l'OFS doit assurer le respect des conditions d'éligibilité des ménages dans le modèle BRS opérateur ? 34
Le cas particulier du BRS opérateur par souscription de parts ou actions 35
Pour aller plus loin sur le BRS « location sociale » 40
Le niveau de redevance, ainsi que le prix de cession des droits réels et les plafonds de ressources des preneurs sont-ils encadrés par les textes ? 42
Quelles sont les modalités de prise en compte de la TVA dans le calcul du respect des plafonds de prix ? 42
Existe-t-il des critères pour la sélection des ménages candidats à l'acquisition d'un logement en BRS ? 44
Un logement en BRS peut-il faire l'objet d'une hypothèque ? 46
Un ménage titulaire d'un BRS peut-il réaliser des travaux dans son logement ? 46
Quelles sont les incidences pour un ménage ne respectant pas les clauses du BRS ? Outre une résiliation du contrat, un OFS peut-il récupérer les éventuels compléments d'impôts auxquels il peut être soumis au titre de l'article 284 du CGI ? 46

2.2 Transmission des droits réels immobiliers 48
Un BRS peut-il être cédé ? 48
Le prix à la revente est-il encadré ? 48
Le BRS peut-il être transmis par héritage ? 49
Le BRS peut-il faire l'objet d'une donation ? 49
Un ménage peut-il louer son logement en BRS ? 49

2.3 BRS, SRU et collectivités territoriales..... 50
Les logements faisant l'objet d'un BRS sont-ils comptabilisés comme des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU ? 50
À quel moment les BRS doivent-ils être décomptés ? 51
Dans la mesure où les logements en BRS sont assimilés à des logements sociaux dans le cadre du décompte de l'article 55 de la loi SRU, les communes peuvent-elles voir leur montant de prélèvement diminué si elles favorisent la mise en place de BRS sur leur territoire ? 52
Une opération en BRS répond-t-elle à l'obligation mentionnée dans l'article L. 302-9-1-2 du CCH relative à la construction d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux (hors PLS) dans une opération de construction de logements neufs située en commune carencée au titre de la loi SRU ? 53

2.4 Le dispositif fiscal du BRS..... 55
Les BRS sont-ils soumis à la taxe de publicité foncière ?.....57
Un ménage preneur d'un BRS peut-il bénéficier d'un éco-PTZ ?.....57

Partie III Le bail réel solidaire d'activité 59

Quelle forme peut prendre un BRSA ?.....60
Est-ce que tous les OFS peuvent faire du BRSA ? 60
Quels sont les opérateurs pouvant mettre en location des locaux d'activité ou commerciaux dans le modèle du BRSA ? 61
Quelles sont les possibilités de transmission d'un BRSA ?..... 61
Comment sont fixés les plafonds de prix de cession des BRSA ?.....62
Quelles sont les modalités de définition des prix de mutation des BRSA ? 62
Quels sont les critères d'éligibilité supplémentaires utilisables par les OFS pour conclure des BRSA ? 63
Quelles sont les modalités de fixation des plafonds de loyers et des montants de loyer dans le BRSA opérateur-location ? 63
Quelles sont les modalités de publicité préalable à la conclusion d'un BRSA ?.....64
Comment est fixé le montant de redevance foncière applicable au preneur d'un BRSA ?.....65
Quelles sont les modalités de cession des droits réels immobiliers d'un BRSA ?.....65
.....68

Partie I

Les organismes de foncier solidaire

1.1 L'agrément des OFS

Quels organismes peuvent être agréés OFS ?

L'article L. 329-1 du code de l'urbanisme (CU) dispose que « *peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes à lucrativité limitée mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)* ». Peuvent ainsi notamment être agréés OFS :

- Une association ;
- Une fondation ;
- Une collectivité en régie ;
- Un établissement public foncier local (EPFL) ;
- Un groupement d'intérêt public (GIP) ;
- Les organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article L. 411-2 du CCH ;
- Les sociétés d'économies mixtes de construction et de gestion de logements sociaux définies à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation
- Les sociétés coopératives d'intérêt collectif sans but lucratif.

La structure à l'origine de la création de l'OFS peut-être très variée : collectivité territoriale, organisme de logement social, EPFL, etc.

Dans tous les cas les OFS doivent être des structures dont la forme sociale permet de répondre aux critères de la non lucrativité (gestion désintéressée, absence de concurrence avec le secteur lucratif et méthodes de gestion et de commercialisation d'intérêt général) ou être des organismes de logement social à lucrativité dite « limitée » (les éventuels bénéfices dégagés sont réinvestis dans le maintien ou le développement de l'activité d'intérêt général).

L'article L. 329-1 du code de l'urbanisme (CU) dispose que *« peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes à lucrativité limitée mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) »*. Peuvent ainsi notamment être agréés OFS :

- une association ;
- une fondation ;
- un établissement public foncier local (EPFL) ;
- un groupement d'intérêt public (GIP) ;
- les organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article L. 411-2 du CCH ;
- les sociétés d'économies mixtes de cons-truction et de gestion de logements sociaux définies à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

La structure à l'origine de la création de l'OFS peut-être très variée : collectivité territoriale, organisme de logement social, EPFL, etc.

Un établissement public foncier peut-il être agréé OFS ?

Dans le cadre de leurs missions, les établissements publics fonciers (EPF), qu'ils soient d'État ou locaux, sont autorisés à acquérir des biens qui peuvent faire l'objet de baux (spécifiquement indiqué à l'article L. 321-1 du CU pour les EPF d'État et non précisé pour les EPF locaux). Aussi, statutairement, rien ne s'oppose à ce qu'un EPF puisse être agréé OFS.

Les EPF étant compétents pour réaliser toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du même code, une interprétation extensive de leurs missions, commune aux deux catégories d'établissements, est en revanche nécessaire, et admise, afin que l'agrément OFS puisse leur être délivré.

- **Les EPFL locaux :**

Ainsi, un EPF local peut demander un agrément OFS, soit en externalisant cette mission au sein d'un nouvel organisme (association, fondation…), soit en l'internalisant directement dans son entité propre et en modifiant ses statuts. À titre d'exemple, l'EPFL du Pays basque a modifié ses statuts pour pouvoir intégrer au sein de son objet statutaire la référence aux dispositions des articles L. 329-1 et suivants du CU relatifs aux OFS. L'OFL a été agréé OFS sous le nom de Bizitegia en 2019. D'autres EPF locaux, comme celui du Doubs Bourgogne Franche Comté, ont également été agréés. Par arrêté en date du 8 décembre 2023, Monsieur le préfet de Martinique a accordé à l'EPFL Martinique un agrément comme organisme de foncier solidaire (OFS).

- **Les EPF d'État :**

Concernant les EPF d'État, bien que leurs missions soient compatibles avec celles d'un OFS, aucun EPF n'a été agréé OFS à ce jour sur le territoire métropolitain. En outre-mer, en revanche, l'EPFA de Guyane a été agréé OFS par un arrêté préfectoral en date du 21 juillet 2023.

L'activité d'OFS nécessite des portages fonciers à très long terme, ce qui n'est réalisé que de manière exceptionnelle et ne constitue pas le mode d'intervention classique et recherché pour ces établissements. L'absence d'agrément de ces établissements relève ainsi d'une position de principe de la part des ministères de tutelle au regard des missions qu'ils assurent actuellement et de la nécessité de limiter la durée de détention des fonciers qu'ils portent.

Cependant, rien ne s'oppose à une prise de participation d'un EPF d'État dans un OFS, que ce soit une participation financière ou en nature. Cette prise de participation financière n'est subordonnée qu'à la seule approbation du préfet compétent. Dans ce cas, les ministères de tutelle veillent à la bonne articulation de l'activité d'OFS avec celle principale de l'établissement, notamment lorsque du personnel de l'EPF est mis à disposition de l'OFS. Un EPF d'État peut ainsi être membre d'un OFS (Ex. : l'EPF de la Vendée est membre fondateur du GIP *« Vendée Foncier Solidaire »* agréé OFS).

En outre, un EPF d'État peut signer une convention avec un OFS pour lui céder du foncier dans les conditions fixées par le conseil d'administration, notamment dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention (PPI). Ces terrains peuvent être vendus à prix minoré, notamment par le biais des fonds SRU (utilisés pour permettre la production de logements décomptés au titre de l'article 55 de la loi SRU) lorsque ces terrains sont utilisés

pour la réalisation d'une opération de logement en BRS. À titre d'exemple, le conseil d'administration de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'azur (PACA) a voté le 28 novembre 2018 l'éligibilité des fonds SRU aux opérations en BRS. Un bonus en fonds SRU peut également être attribué pour diminuer le niveau de redevance que payeront successivement les ménages qui se porteront acquéreurs du BRS.

Enfin, un appui en termes d'ingénierie foncière de l'EPF est également possible, mais si l'OFS est le bénéficiaire direct de cette ingénierie, le contrat entre l'OFS et l'EPF devra s'inscrire dans le champ concurrentiel.

Une société de coordination peut-elle être agréée OFS ?

L'article L. 329-1 du CU prévoit que les organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article L.411-2 du CCH peuvent être agréés OFS. Parmi ces organismes figurent *« les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 »* du CCH : une société de coordination (SAC) peut donc être agréée OFS.

Néanmoins, il convient de bien suivre la procédure prévue au dernier alinéa de l'article L. 423-1-2 qui s'ajoute à la procédure classique d'agrément OFS.

En effet, cet alinéa dispose que *« la société de coordination peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leurs groupements, d'exercer certaines des compétences énumérées aux quatrième alinéa et suivants de l'article L. 422-2 et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré »*.

Ainsi, pour être agréé OFS une société de coordination doit se voir délivrer un double agrément :

1) Un premier agrément ministériel spécial pour inscrire la possibilité d'exercer les compétences d'OFS dans les statuts de la société de coordination. Cet agrément se fait donc par arrêté ministériel après accord de la collectivité concernée et après avis du CRHH.

La liste des pièces à communiquer à la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) en vue de la consultation du CRHH est la suivante (article 2 de l'arrêté ministériel du 17 octobre 2019) :

- 1° Un courrier listant la ou les compétences supplémentaires demandées au titre de l'agrément spécial ;
- 2° Le projet d'entreprise qui montre la nécessité d'un agrément spécial, notamment une présentation des projets envisagés, des territoires concernés, des impacts économiques, financiers et sociaux pour la société de coordination et ses membres ;
- 3° La délibération du conseil d'administration ou de surveillance de la société de coordination ;
- 4° Les comptes des trois derniers exercices clos des organismes actionnaires ou associés du groupe ;
- 5° Les projections financières à dix ans pour chaque organisme actionnaire ou associé et pour l'ensemble du groupe.

Par ailleurs, sur la base de l'article L. 423-1-2 du CCH, la SAC doit également adresser la ou les délibérations de la ou des collectivités territoriales concernées (l'accord des collectivités territoriales devant intervenir avant l'obtention de l'agrément spécial).

2) Un second agrément régional pour être agréé à exercer les missions d'OFS sur le territoire régional. Cet agrément est l'agrément classique matérialisé par un arrêté préfectoral avec avis du CRHH en application des dispositions des articles R. 329-1 et suivants du CU (**voir la question** *« quelle est la procédure à suivre pour être agréé OFS ? »*).

Quelle est la procédure à suivre pour être agréé OFS ?

Tout organisme qui souhaite être agréé OFS doit en formuler la demande auprès du représentant de l'État dans la région : le préfet de région. Il doit accompagner sa demande des pièces et renseignements suivants (R. 329-7 CU) :

- **1°** Ses statuts ou ses documents constitutifs en tenant lieu ;
- **2°** La composition de son organe de décision et la description de l'activité professionnelle de chacune des personnes physiques membres de cet organe ;
- **3°** L'organigramme de l'organisme, la description de la qualification des personnels salariés et de la part des activités confiées à des bénévoles ;
- **4°** Le commissaire aux comptes désigné par l'organisme ;
- **5°** Le budget de l'année en cours, les comptes financiers des deux exercices clos, sauf si l'organisme a été créé plus récemment, et le budget prévisionnel au regard des perspectives de développement à cinq ans de l'exercice à venir ;
- **6°** Le programme des actions envisagées par l'organisme. Ce programme justifie du besoin de logements en accession sociale à la propriété sur le territoire concerné par l'agrément compte tenu de la population de ménages considérée ;
- **7°** Un descriptif des moyens humains et matériels dont dispose l'organisme pour la réalisation de son objet social, notamment sa capacité technique et financière à assurer ses missions ;
- **8°** Un descriptif des missions que l'organisme envisage de confier à des tiers et les partenariats qu'il envisage de nouer afin de remplir ces missions;
- **9°** La description des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un bail réel solidaire et, le cas échéant, d'un bail réel solidaire d'activité, ainsi que les modalités d'information des preneurs de ces baux ;
- **10°** Le cas échéant, les agréments prévus aux articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 du CCH ou l'information selon laquelle les instances dirigeantes envisagent d'en solliciter l'obtention ;
- **11°** Une copie de l'avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 du CCH saisie par ses soins.

La liste des pièces et renseignements nécessaires pour les demandes d'agrément OFS a été modifiée par le décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024 portant diverses mesures d'application relatives aux organismes de foncier solidaire, au bail réel solidaire et au bail réel solidaire d'activité (appelé ci-après « décret n° 2024-838 ») afin de permettre au préfet de région d'analyser l'opportunité des missions de l'organisme demandeur.

Ainsi, une précision a été ajoutée au 6° afin que l'autorité préfectorale puisse examiner l'adéquation des objectifs du futur OFS avec les politiques publiques de l'habitat sur le territoire concerné. Cette évolution s'inscrit dans un contexte de multiplication importante des structures agréées dans certaines régions. Désormais, l'organisme, demandant son agrément, doit fournir une étude de marché permettant la justification de la pertinence de la demande d'agrément au regard de la demande en logements en accession sociale sur le territoire régional.

Cette précision participe donc, de la même manière que la saisine du CRHH, à une volonté d'ouvrir une discussion avec les parties prenantes, au moment de l'agrément, relative à l'analyse du besoin en accession sociale à la propriété et aux outils les plus adéquats à développer pour y répondre.

Dans cette même logique le 5° a été précisé afin que la structure présente une projection budgétaire prévisionnelle sur 5 ans en faisant apparaître les perspectives de développement et un plan de financement des premières opérations envisagées (comprenant le cas échéant l'engagement d'un organisme prêteur).

Pour les futurs OFS souhaitant développer la bail réel activité (BRSA), il est nécessaire, au moment de la demande d'agrément, de présenter les conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des baux de la même manière que pour le BRS. Dans le cas des BRSA, l'organisme peut fixer lui-même des critères d'éligibilité aux micro-entreprises en application de l'article L. 256-2 du CCH en se fondant sur les éléments listés à l'article R. 256-3 du CCH. Ces conditions supplémentaires d'éligibilité, propres à chaque OFS et aux conditions locales, devront être présentées au moment de la demande d'agrément.

Attention : la version de l'article R. 329-7 CU s'applique aux demandes d'agrément déposées après le 16 juillet 2024.

Le préfet de région dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier complet pour se prononcer sur la demande. La DREAL transmet un avis au préfet de région sur chaque dossier de demande d'agrément. Il est conseillé aux organismes dépositaires de prendre l'attache de la DREAL en amont du dépôt du dossier d'agrément. Au-delà de la période de trois mois, le silence gardé de l'administration vaut accord (cf. infra).

Cet agrément est valable sans limite de temps sous réserve que l'OFS satisfasse bien aux conditions de délivrance de l'agrément ou si aucun manquement grave à ses obligations n'est constaté (article R. 329-14 à R. 329-16 du CU).

Quel est le périmètre géographique d'intervention d'un OFS ?

L'article L. 329-1 du CU prévoit que *« les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'État dans la région »*. Les dispositions règlementaires d'application de cet article prévoient que *« les statuts ou documents constitutifs de l'organisme se réfèrent expressément aux dispositions de l'article L. 329-1. Ils déterminent notamment : 1° Le périmètre géographique d'intervention de l'organisme »* (art. R. 329-4 CU).

Ensuite, il est prévu que *« l'agrément de l'activité d'organisme de foncier solidaire prévu à l'article L. 329-1 est délivré par le préfet de région. Il ne comporte pas de limitation de durée. Lorsque l'organisme de foncier solidaire exerce son activité dans plusieurs régions, un*

agrément doit être délivré par le préfet de chacune des régions concernées » (art. R. 329-6 CU).

Ainsi, en application des textes, la compétence territoriale d'un OFS est par défaut régionale. L'OFS peut décider d'un périmètre d'intervention différent à l'intérieur du territoire régional. Les textes ne donnent donc pas compétence au préfet pour délimiter (sans l'accord de l'organisme) un périmètre géographique infra régional spécifique d'intervention à un OFS.

Si un organisme de foncier solidaire souhaite exercer son activité dans une autre région, il devra déposer un nouveau dossier de demande d'agrément auprès du préfet de région concerné par cette nouvelle implantation géographique. Ainsi, pour qu'un même OFS puisse exercer son activité dans plusieurs régions, il faut qu'il bénéficie d'un agrément délivré par chacun des préfets des régions concernées, chacun des préfets étant signataire d'un arrêté pour le territoire sur lequel il exerce sa compétence.

Le périmètre statutaire d'intervention d'un EPFL conditionne-t-il son périmètre d'intervention en tant qu'OFS ?

Un EPFL peut être agréé OFS avec un périmètre d'intervention régional.

En revanche, au sein de ce périmètre régional, il ne pourra intervenir en tant qu'OFS que sur son périmètre statutaire de compétence en tant qu'EPFL. Ainsi, un EPFL qui souhaite étendre son périmètre d'intervention en tant qu'OFS devra d'abord modifier ses statuts afin de modifier/augmenter son périmètre de compétence en tant qu'EPFL. En pratique, cette augmentation de périmètre n'est possible que par adhésion des collectivités locales concernées par le périmètre étendu.

Une société privée d'HLM (SA HLM, SCP HLM, SCIC HLM) souhaitant être agréée OFS doit-elle modifier les statuts de l'organisme pour demander un agrément OFS ? Qu'en est-il pour les OPH ?

En application de l'article L. 329-1 du CU, les sociétés privées d'HLM (SA HLM, SCP HLM et SCIC HLM) peuvent être agréées OFS, ce qui signifie qu'elles peuvent développer cette activité en propre. Pour cela, la société privé d'HLM devra faire adopter par son assemblée générale des statuts modifiés incluant cette nouvelle activité.

En application de ce même article, les OPH peuvent également être agréés OFS. Ces derniers ne disposant pas de statuts, il appartiendra à l'OPH de faire modifier son règlement intérieur par le conseil d'administration.

Ces structures devront également mettre en place une comptabilité qui permet d'assurer une traçabilité des recettes et des dépenses induites par l'activité relative aux BRS

« logement », en les distinguant de celles induites par l'activité relative aux BRS *« activités »* (article R. 329-3, 3°c et 4°c du CU) et de celles induites pas leurs autres activités.

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) doit-il être consulté pour avis dans le cadre d'une procédure d'agrément d'un OFS ?

L'article 106 loi n° 2022-217 du 21 février 2022 (3DS) a modifié l'article L. 329-1 du CU en ajoutant que l'agrément préfectoral OFS ne peut être arrêté qu'après *« avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 dudit code »* (c'est-à-dire des comités régionaux de l'hébergement et de l'habitat (CRHH) dans les régions métropolitaines et des conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement (CDHH) dans les départements d'outre-mer.

Cette disposition, revêtant un « caractère suffisamment précis » (Ccass, le 12 mai 2016 - n° 15-12.120), doit être considérée comme s'appliquant depuis l'entrée en vigueur de la loi « 3DS ». De ce fait, les circulaires relatives au contrôle de l'activité des OFS ont précisé que la procédure d'agrément a été renforcée par *« l'engagement d'une discussion avec les parties prenantes du logement social dans le cadre d'un avis simple du CRHH [qui devra être joint] à toute demande d'agrément OFS »*.

La loi ne précisant pas les modalités de saisine du CRHH, la doctrine administrative mise en place, calquée sur la procédure d'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), a consisté à considérer que l'avis du CRHH est un élément de la complétude du dossier de demande d'agrément constitué par le candidat OFS. Cette complétude déclenche le délai de 3 mois pendant lequel le préfet se prononce sur l'agrément et à défaut de rejet de la demande dans ce délai, l'agrément est délivré tacitement (« silence vaut acceptation »).

Pour assurer la sécurité juridique de cette procédure le décret n° 2024-838 est venu préciser règlementairement l'application de cette procédure. Désormais, l'article R.329-6 du CU précise que l'agrément de l'activité d'organisme de foncier solidaire est délivré par le préfet de région *« après avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 du CCH »* et l'article R. 329-7 12° prévoit que l'avis du CRHH/CDHH fait partie des pièces obligatoires du dossier d'agrément.

Agrément OFS et silence du préfet : un agrément tacite ?

Le préfet de région dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier complet pour se prononcer sur la demande (art. R. 329-10 du CU).

En matière de délai pour prendre une décision administrative, le silence vaut accord (SVA) est le principe de droit commun qui s'applique (article L. 231-1 du code des relations du public et de l'administration - CRPA). Des exceptions sont possibles pour lesquelles le silence vaut rejet (SVR), mais aucune ne concerne la délivrance d'un agrément OFS.

Cet agrément ne figure pas non plus dans la liste prévue par l'article D. 231-2 du code des relations entre le public et l'administration (CRPA) énumérant les procédures pour lesquelles silence vaut acceptation. Toutefois, récemment, une réponse ministérielle qui

portait sur la valeur des listes et leur contenu, rappelait que *« en tout état de cause et en l'absence d'exception explicite, le justiciable peut invoquer la règle générale pour réclamer l'application du principe selon lequel silence vaut accord »*.

http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ190912259

Par déduction, le régime de droit commun du silence vaut acceptation trouve à s'appliquer en l'espèce.

Enfin, en application de l'article L. 114-5 du CRPA, le délai visé à l'article L. 329-1 du CU est interrompu par une demande de l'administration indiquant les pièces et informations manquantes au dossier de demande d'agrément. L'administration dispose à nouveau de 3 mois pour statuer sur la demande à compter de la date de réception des pièces complémentaires.

Le changement de statut d'un OFS nécessite-t-il un nouvel agrément ?

Toute modification statutaire (ou des documents constitutifs de la structure) doit être notifiée sans délai au préfet qui a délivré l'agrément (article R. 329-13 CU). Depuis l'entrée en vigueur du décret n° 2024-838 le préfet est tenu d'informer le CRHH ou le CDHH de cette modification statutaire, si cette dernière est significative.

La délivrance d'un agrément par le préfet de région s'appuyant notamment sur le statut de l'OFS (article R. 329-7 CU), le changement de statut d'un OFS (par exemple, l'évolution d'un statut associatif à celui de fondation) peut de ce fait nécessiter le dépôt d'une nouvelle demande d'agrément dès lors qu'il remet en cause les conditions principales de délivrance de l'agrément et affecte ainsi la décision initiale.

Quel contrôle l'État exerce-t-il sur l'activité d'un OFS ?

Le contrôle de l'État s'effectue, par le préfet de région qui a délivré l'agrément, de deux manières :

- par la procédure de contrôle annuel de l'activité des OFS (article R. 329-11 CU) ;
- par le pouvoir de contrôle à tout moment du respect des conditions d'exercice de l'activité de l'OFS (article R. 329-12 CU).

Quelle est la procédure de contrôle annuel des OFS ?

En application de l'article R. 329-11 du CU donc, l'ensemble des OFS doivent établir, chaque année, un rapport d'activité, qui est soumis à l'approbation de son organe de décision. Il est adressé au préfet qui a délivré l'agrément au plus tard le 31 juillet de chaque année. Ce rapport d'activité est également adressé, avant la même date, à chacun des préfets des départements dans lesquels intervient l'organisme foncier solidaire. Ce rapport annuel doit comprendre les éléments suivants :

- **1°** Un compte rendu de l'activité de l'organisme de foncier solidaire, qui porte tant sur son fonctionnement interne que sur ses rapports avec les tiers, notamment ceux mentionnés à l'article R. 329-5 ;
- **2°** Les comptes financiers de l'activité relative au bail réel solidaire et de l'activité relative au bail réel solidaire d'activité, certifiés par le commissaire aux comptes ;
- **3°** La liste des preneurs d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité signé avec l'organisme, comportant, le cas échéant, les baux réels solidaires signés dans le cadre d'une vente réalisée au titre de l'article L. 443-7 du CCH ;
- **4°** Un bilan de l'activité de suivi des preneurs d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité ;
- **5°** La description des modalités d'information des preneurs de nouveaux baux réels solidaires et baux réels solidaire d'activité ;
- **6°** Si l'organisme de foncier solidaire fait appel public à la générosité, le compte d'emploi des ressources collectées auprès du public prévu à l'article 4 de la loi n° 91 - 772 du 7 août 1991, qui précise notamment l'affectation des dons par type de dépenses et qui mentionne les informations relatives à son élaboration ;
- **7°** La liste des libéralités reçues ;
- **8°** Les éléments mentionnés à l'article R. 302-15 du CCH permettant d'effectuer le décompte des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire mentionnés au dernier alinéa du IV de l'article L. 302-5 du même code ;
- **9°** La répartition, par opération immobilière réalisée, du nombre de logements en bail réel solidaire et du nombre de locaux en bail réel solidaire d'activité, en précisant les surfaces de plancher qui leur sont dévolues ;
- **10°** Un compte rendu de la mise en œuvre des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité.

Lorsque le rapport d'activité n'a pas été notifié dans le délai mentionné ci-dessus, ou lorsque le rapport est incomplet, l'autorité administrative peut mettre en demeure l'organisme de foncier solidaire de se conformer à ses obligations dans un délai d'un mois.

Le décret n° 2024-838 a, par ailleurs, fait évoluer les éléments du contrôle annuel afin que soit prise en compte la mise en œuvre du BRSA dans le contrôle annuel. Les OFS, ayant une activité BRSA, doivent désormais transmettre :

- les comptes annuels de l'activité BRSA ;
- la liste des micro-entreprises et/ou des opérateurs preneurs d'un BRSA ;
- le bilan des modalités d'information et de l'activité de suivi des preneurs de BRSA ;
- le compte rendu des modalités d'attribution des BRSA ;
- La répartition, par opération immobilière réalisée, du nombre de logements en bail réel solidaire et du nombre de locaux en bail réel solidaire d'activité (en précisant les surfaces de plancher qui leur sont dévolues) afin de justifier du respect du caractère subsidiaire de l'activité BRSA (**voir la question** *« comment s'applique le critère de subsidiarité de l'activité relative au BRSA ? »*).

Enfin, le décret n° 2024-838 est venu préciser au 3° qu'il appartient désormais aux OLS agréés OFS de déclarer à part les BRS que l'on pourrait appeler « classiques » et les BRS signés dans le cadre de ventes HLM dans leur rapport annuel.

En effet, la loi 3DS a introduit la possibilité, pour les OLS agréés OFS, de vendre des logements locatifs sociaux (dit « vente HLM ») directement en BRS.

Ainsi, désormais, il y a deux possibilités de vente de logements locatifs sociaux en BRS :

1) Dans le premier cas le, LLS est vendu en BRS à la suite d'une cession de patrimoine immobilier par un organismes HLM à un OFS en application de l'article L. 443-11 du CCH. Dans ce cas, le logement est cédé comme un BRS classique dans les conditions prévues aux articles R. 255-1 et R. 255-1-1 du CCH.

2) Dans le second cas, le LLS est directement vendu en BRS, par un OLS agréé OFS déjà propriétaire du logement, en application de l'article L. 443-7 du CCH. Dans ce cas, la vente en BRS est également assimilée à une vente HLM, ce qui implique que les conditions générales de la vente HLM s'appliquent en plus des conditions du BRS.

Pour plus de précisions, **voir la question** *« Les OHLM agréés OFS peuvent-ils vendre une partie de leur parc en BRS au fil de l'eau ? »*

Quelles peuvent être les conséquences de ce contrôle sur l'agrément OFS ?

La non-transmission d'un rapport ou la transmission d'un rapport incomplet pendant deux exercices consécutifs malgré la mise en demeure formulée par le préfet, constitue un manquement grave de l'OFS à ses obligations.

Par ailleurs, l'article R. 329-14 du CU prévoit que le préfet de région peut à tout moment suspendre ou retirer l'agrément d'un OFS dès lors que les conditions de délivrance de cet agrément ne sont plus satisfaites ou s'il constate un manquement grave à ses obligations (violation des règles financières, non-transmission de rapport d'activité durant deux exercices successifs, conclusion de BRS avec des ménages dépassant les conditions de ressources…).

Un OFS peut-il cesser son activité ?

Un OFS peut cesser son activité. Cependant, la pérennité des BRS accordés dans le cadre de l'exercice de son activité doit être garantie. En cas de dissolution de la structure agréée OFS, la propriété du foncier, la gestion des BRS et les réserves financières affectées à cette activité doivent être dévolues à un autre OFS. À défaut de décision de l'organisme avant sa dissolution, la dévolution est prononcée par le préfet de région (article R. 329-17 du CU).

Quelles sont les règles de comptabilité applicables à un OFS ?

Le BRS fait l'objet d'aides publiques, il est soumis à l'application de plafonds de prix et de ressources règlementairement imposés, bénéficie de réductions et d'avantages fiscaux

(voir le point 2.4 « Le dispositif fiscal du BRS ») et participe aux politiques publiques d'accession sociale à la propriété et de lutte contre la spéculation foncière.

En conséquence, et pour préserver les capacités de contrôle de cette activité, les OFS (y compris lorsqu'il s'agit d'organismes de logement social) ont pour obligation de mettre en place une comptabilité qui permet d'assurer une traçabilité des recettes et des dépenses induites par l'activité relative aux BRS « logement » d'une part, et par l'activité relative aux BRS « activités », d'autre part (article R. 329-3, 3°c et 4°c du CU) mais aussi de leurs éventuelles autres activités.

Quelles sont les règes d'affectation des bénéfices applicables à un OFS ?

L'obligation de mise en place d'une comptabilité permettant de distinguer les résultats de chacune des activités de l'OFS, n'implique plus l'obligation d'affectation des bénéfices de chaque activité au développement ou au maintien de cette même activité.

Depuis la publication du décret n° 2024-838, les textes relatifs au BRS prévoient que les résultats de l'activité BRSA peuvent être affectés au maintien et au développement de l'activité BRS « logement » des OFS ou le cas échéant au maintien et développement des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L.411-2 du CCH (en particulier les opérations de logement locatif social) des OLS agréés OFS. Ils prévoient également que les résultats de l'activité BRS peuvent être affectés au maintien et développement de l'activité BRS des OFS ou le cas échéant des activités de LLS pour les OLS agréés OFS (R. 329-3, 3°a et 4°b du CU).

Ces règles de fongibilité asymétrique des résultats des activités des OFS reposent sur la même logique de fongibilité des bénéfices entre le logement locatif intermédiaire (LLI), hors SIEG logement social, et le logement locatif social (LLS), constitutif du SIEG logement social.

Les bénéfices du LLI, du BRS ou du BRSA, peuvent être utilisés pour financer le LLS ; les règles relatives SIEG impliquent seulement que l'inverse n'est pas possible.

Ainsi :

- Pour les OFS qui ont des activités BRS, BRSA et logement locatif social au sens du L.411-2 du CCH :
  - Les résultats de l'activité BRSA peuvent être affectés, soit au maintien et au développement de l'activité BRSA, soit au maintien et au développement de l'activité BRS, soit, le cas échéant, au maintien et développement des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L.411-2 du CCH (comprenant les opérations de logement locatif social).
  - Les résultats de l'activité BRS peuvent être affectés, soit au maintien et au développement de l'activité BRS, soit, le cas échéant, au maintien et développement des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L.411-2 du CCH (comprenant les opérations de logement locatif social).

- Pour les OFS qui ne feraient que du BRS : l'ensemble de leurs résultats doit être affecté au maintien ou au développement de cette activité.

Les modalités de gestion financière des OFS permettent en conséquence que les résultats de l'activité BRS puissent participer au développement du parc locatif social et que les résultats de l'activité BRSA puissent participer au développement du parc de logement en bail réel solidaire.

Quelles sont les règles de constitution des réserves financières obligatoires par un OFS ?

Les conditions de constitution des réserves financières obligatoires par l'OFS ont été assouplies par le décret n° 2024-838 afin de permettre la mise en œuvre des règles d'affectation de bénéfices présentées à la question précédentes.

Un OFS est donc désormais tenu d'affecter à ses réserves financières les excédents suffisants pour assurer la pérennisation de l'ensemble des BRS/BRSA qu'il a conclu (R. 329-3, 3°b du CU).

En effet, la condition de gestion première d'un OFS reste d'être *« en mesure de garantir la pérennité des baux accordés dans le cadre de l'exercice de [son] activité »* (art. R.329-1 CU).

La bonne gestion de ces réserves est essentielle car elle conditionne la solidité financière des OFS et donc leur capacité d'autofinancement. Mais elle conditionne aussi la solidité économique du dispositif, de manière plus globale, car en cas de dissolution d'un OFS l'ensemble des droits et obligations de ce dernier, notamment les BRS et les BRSA signés par lui et les biens immobiliers objets de tels baux, ainsi que les réserves obligatoires affectées, sont dévolus à un autre OFS.

1.2 Les champs d'intervention des OFS

Un OFS peut-il produire des BRS dans l'ancien via des travaux de réhabilitation ?

Les OFS ne sont légitimes à intervenir que dans le cadre du patrimoine immobilier qu'ils gèrent. Dans cette limite, ils peuvent intervenir pour la réalisation de travaux de réhabilitation, d'autant plus si l'OFS est une structure ayant pour activité la construction ou la réhabilitation de logements (de type OHLM).

En effet, le premier alinéa de l'article L. 329-1 CU précise que *« les organismes de foncier solidaire ont pour objet principal, représentant tout ou partie de leur activité, de gérer des terrains ou des biens immobiliers dont ils sont propriétaires, le cas échéant après avoir procédé à leur acquisition, en vue de réaliser, y compris par des travaux de réhabilitation ou de rénovation, des logements destinés à des personnes aux ressources modestes, sous conditions de plafond, et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation ».*

Par « réaliser » sont ainsi entendues à la fois les constructions neuves et les opérations de rénovation ou de réhabilitation. Les OFS, en application de cet article, peuvent donc réaliser ou faire réaliser par un opérateur, des travaux de rénovation ou de réhabilitation de bâtiments en vue de produire des logements en bail réel solidaire (BRS).

Un OFS peut-il intervenir sur une copropriété fragile ou dégradée ?

Le dispositif OFS/BRS peut être mobilisé pour acquérir des lots de copropriétés ensuite cédés par le biais de BRS.

La DREAL PACA a piloté la réalisation d'une étude relative à l'intervention d'un OFS sur le parc de copropriétés fragiles ou dégradées. Cette étude avait pour objectif d'analyser la faisabilité juridique et économique de ce type d'intervention, notamment au regard de la compatibilité entre le droit des copropriétés et le modèle des OFS/BRS.

En premier lieu, les livrables rendus à l'issue de cette étude démontrent que l'intervention d'un OFS en copropriété est juridiquement possible. L'intervention d'un OFS doit néanmoins respecter certaines obligations afférentes au droit des copropriétés (connaissance du règlement de copropriété et de son état financier, notification de la mutation au syndic, fiscalité…).

En second lieu, l'intervention d'un OFS en copropriété fragile ou dégradée est économiquement possible, bien qu'il n'existe pas « d'intervention type », notamment au regard de la taille ou de l'implantation géographique de la copropriété. L'intervention d'un OFS peut ainsi porter sur des situations relativement différentes, selon l'état de la copropriété et les objectifs recherchés.

L'intervention de l'OFS dont il est ici fait mention se situe en amont de la cession des droits réels immobiliers en BRS à un ménage. Pour ce qui est de l'intervention de l'OFS dans la copropriété après la cession : voir la question *« en copropriété, quelle est la répartition des responsabilités entre les ménages et l'OFS ? »*.

Au final, de nombreux bénéfices apparaissent clairement pour les pouvoirs publics comme pour les copropriétaires, puisque ce type d'intervention permet de financer totalement ou partiellement des travaux, assainir la situation financière ou remettre en fonctionnement certaines copropriétés désorganisées.

Cette étude est téléchargeable au lien suivant : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realisation-d-une-etude-sur-l-intervention-d-un-a12165.html

Un OFS peut-il intervenir dans des quartiers anciens ?

Le dispositif OFS/BRS, grâce au démembrement de propriété, peut permettre de développer des modèles économiques alternatifs pour des opérations d'aménagement, là où l'investissement privé est difficile à mobiliser faute de rentabilité, notamment en quartiers anciens.

Bien qu'imaginé à l'origine pour l'accession à la propriété dans le neuf, le modèle OFS/BRS fait l'objet d'un intérêt grandissant pour accompagner la production de logements en accession à la propriété dans les opérations de requalification des immeubles situés en quartiers anciens. Cette intervention est d'autant plus pertinente qu'elle contribue aux objectifs prioritaires d'intervention en recyclage urbain et de sobriété foncière.

L'ANRU a piloté en 2019 une démarche exploratoire sur la mobilisation des OFS en quartier ancien afin d'évaluer les potentiels de développement de programme de logements en BRS, en particulier dans les opérations de renouvellement urbain.

Les résultats de cette étude démontrent que l'application d'un tel modèle en quartier ancien est un levier supplémentaire - parfois décisif - pour permettre la sortie d'opérations en accession sociale. Aussi permet-il de sanctuariser l'investissement public et de doter les projets de renouvellement urbain d'outils d'encadrement durable de l'évolution foncière et immobilière des quartiers concernés.

La plus-value du modèle OFS/BRS en quartier ancien est fonction du contexte local (dynamisme du marché immobilier local), de la nature de l'opération visée (complexité du site, (sur)coûts, etc.), mais aussi des intentions portées par le porteur de projet. Les montages peuvent conduire à une réduction des prix de vente et une meilleure solvabilisation des ménages, une amélioration des équilibres économiques d'opérations tout en sanctuarisant les aides publiques, un déploiement d'une offre à prix maîtrisé complexe à produire par d'autres biais.

Une dérogation en quartier prioritaire de la ville (QPV) est-elle nécessaire pour réaliser un programme en BRS ?

Le préfet ou le ministère chargé du Logement doit délivrer une dérogation pour construire des logements sociaux de type PLUS/PLAI dans les Quartiers prioritaires de la ville (QPV).

La construction de baux réels solidaires de type accession n'est pas assujettie à cette condition : en effet le BRS accession (L. 255-2 et L. 255-3 du CCH) est assimilé à du logement social en PLS et non à du logement locatif social sous plafonds PLUS/PLAi eu égard à l'application des plafonds PSLA.

La construction de baux réels solidaires de type location peut être assujettie à cette condition : en effet le BRS location sociale (L. 255-4 du CCH) peut appliquer les plafonds PLUS/PLAi et sera alors assimilé à du logement locatif social sous plafonds PLUS/PLAi.

Un OFS peut-il intervenir en faveur du logement étudiant ?

La région Nouvelle-Aquitaine a réalisé une étude visant à mesurer l'opportunité pour la région de constituer un OFS en vue de développer le parc de logements étudiants sur son territoire. Son objectif visait à analyser la possibilité ou non de recourir au dispositif OFS/BRS pour répondre au besoin croissant en logements étudiants sur son territoire, via une offre en BRS locatif.

Cette étude est téléchargeable au lien suivant :

https://www.nouvelle-aquitaine.fr/sites/default/files/2022-05/Synthese_etude_Kastler.pdf

Si le dispositif des OFS peut s'avérer pertinent pour sanctuariser les aides publiques, les résultats de l'étude n'ont pas démontré, à ce stade, de véritables opportunités économiques par rapport aux montages déjà existants. Le BRS n'est en effet pas adapté pour gérer les occupations de courtes durées des étudiants.

Ces premières réflexions pourraient faire l'objet de travaux ultérieurs pour rechercher un modèle cohérent et avantageux

Un OFS peut-il acheter des logements neufs en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) en vue d'une commercialisation en BRS ?

Un OFS peut acquérir des logements en VEFA auprès d'un promoteur immobilier, et contracter ensuite un bail réel solidaire avec un ménage preneur des droits réels.

Compte tenu des difficultés liées au calcul de la part du foncier sur le prix d'un logement au sein d'un immeuble bâti, l'OFS bénéficiera d'une certaine souplesse pour définir la part du foncier assimilée à ces logements. Globalement, la part liée au foncier se situe entre 25 et 40 % du prix du logement en pleine propriété.

Les OLS agréés OFS peuvent-ils vendre des logements de leur patrimoine à des particuliers en BRS ?

Depuis la promulgation de la loi ELAN, en novembre 2018, les OHLM peuvent être agréés OFS.

Ces OLS agréés OFS, peuvent dorénavant vendre les droits réels immobiliers afférant à des logements locatifs sociaux directement à des ménages en BRS (dite « vente HLM »). Cette disposition a été introduite par la loi 3DS et est prévue à l'article L. 443-7 du CCH.

La particularité de cette vente HLM en BRS est que s'appliquent, en plus des conditions relatives aux BRS, les conditions légales propres aux ventes réalisées en application de l'article L. 443-7 du CCH :

- Pour le logement : ancienneté (propriété de l'OHLM depuis 10 ans minimum), habitabilité et performance énergétique.
- Pour le preneur : conditions d'éligibilité et clause anti-spéculative du BRS et du régime de la vente HLM à l'unité.
- Pour l'organisme : clauses propres à la vente HLM type ordre de priorité pour la vente des logements vacants et clause de rachat de la vente HLM à l'unité.

Ces ventes peuvent être prévues dans le plan de vente de la convention d'utilité sociale (CUS) ou bien suite à une autorisation accordée « au fil de l'eau » par l'autorité administrative.

Attention : Cette faculté de vente en BRS à l'unité ne doit pas être confondue avec le régime prévu au I de l'article L. 443-11 du CCH, qui dispose que les organismes HLM peuvent vendre :

« Tout logement à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte agréée au titre de l'article L. 481-1 du présent code [...] ou à un organisme de foncier solidaire défini à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire tel que défini aux articles L. 255-1 à L. 255-5 du présent code, sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté, d'habitabilité et de performance énergétique prévues à l'article L. 443-7 ».

Ainsi, la cession de patrimoine immobilier à un OFS par un organisme HLM est également possible et cette dernière est exonérée du respect des conditions d'ancienneté, d'habitabilité et de performance énergétique de la vente HLM classique.

1.3 Questions opérationnelles

Les OFS doivent-ils être agréés MOI pour produire des logements en BRS ?

L'agrément OFS est un agrément spécifique, octroyé par le préfet de région, en vue de permettre aux structures énumérées à l'article L. 329-1 du CU de proposer une offre de logement en accession sociale à la propriété grâce au bail réel solidaire.

L'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), lui, vise à reconnaître à des structures à gestion désintéressée (autres que des OHLM ou SAHLM) la capacité d'exercer une activité d'insertion par le logement de personnes défavorisées. L'objectif de cette procédure d'agrément est de vérifier la capacité d'organismes à gestion désintéressée à bénéficier de subventions et de prêts (majoritairement en PLAI ou avec les aides très sociales de l'Anah) en vue de financer l'acquisition, la construction ou la réhabilitation d'établissements d'hébergement ou des logements locatifs sociaux.

L'agrément OFS et l'agrément MOI poursuivent donc des objectifs distincts. L'agrément MOI n'est en conséquence pas requis pour exercer l'activité OFS. Les conditions seules requises pour exercer l'activité OFS sont énumérées de manière exhaustive à l'article L. 329-1 et aux articles R. 329-1 à 5 et R. 329-7 du CU.

Les OFS doivent-ils élaborer une convention d'utilité sociale (CUS) ?

L'article L. 445-1 du CCH dispose que : *« Les organismes d'habitations à loyer modéré concluent avec l'État, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9 et tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans, au terme de laquelle elle fait l'objet d'un renouvellement. (…) »*

La note technique du 12 juillet 2017 relative à la mise en œuvre de la deuxième génération de conventions d'utilité sociale précise que « (…) la conclusion d'une CUS est obligatoire sous peine de sanction uniquement pour :

- Les offices publics de l'habitat (OPH) ;
- Les sociétés anonymes d'HLM ;
- Les fondations d'HLM ;
- Les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif HLM (COOP) ;
- Les sociétés d'économies mixte (SEM), pour les logements conventionnés à l'APL (…) ».

Par conséquent, les OFS n'ont aucune obligation d'élaborer une convention d'utilité sociale du fait de leur seul activité d'OFS.

Toutefois, les organismes HLM et les SEM agréés OFS devront décrire leur activité d'OFS dans leur CUS (état des lieux du patrimoine ou dans plan de développement de l'organisme en matière d'accession notamment…).

En outre, dans le cadre d'une « vente HLM » en BRS à un ménage (loi « 3DS » et art L.443-7 CCH) les modalités diffèrent si le logement en question a été, ou non, intégré au plan de mise vente annexé à une CUS.

Depuis la loi ÉLAN, on distingue en effet deux situations :

- Les logements inscrits au plan de mise en vente de la convention d'utilité sociale (CUS) sont, de fait, autorisés ;
- Les logements non-inscrits au plan de mise en vente de la CUS doivent faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Le droit de préemption urbain (DPU) peut-il être délégué à un OFS ?

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) a ouvert la possibilité de déléguer le droit de préemption urbain (DPU) à un OFS pour des biens nécessaires à l'exercice de son objet principal.

Quelles sont les aides financières et les avantages fiscaux applicables aux OFS ?

Les établissements publics foncier (locaux et l'État) peuvent utiliser les fonds SRU pour vendre des terrains à prix minorés à des OFS ;

- Application de la décote sur le foncier public aux logements faisant l'objet d'un BRS ;
- Assimilation des BRS à du logement social dans le cadre du décompte de l'article 55 de la loi SRU (aide indirecte ayant un impact sur le montant du prélèvement pour les communes déficitaires) ;
- TVA à taux réduit pour les logements neufs construits en BRS ;
- Possibilité pour les OFS d'accéder au prêt Gaïa ;
- Possibilité pour les collectivités d'accorder des garanties d'emprunt aux OFS ;
- Exonération de la taxe de publicité foncière lors de cessions aux opérateurs ;
- Possibilité d'abattement de la TFPB pour le ménage ;
- Possibilité de recevoir des apports en nature ou en numéraire de personnes publiques.
- L'Anah a la faculté d'accorder des subventions à un OFS en application du décret de 2019.

(Voir aussi le 2.4 *Le dispositif fiscal du BRS*)

Le décret n° 2019-423 du 9 mai 2019, pris en application de la loi Elan, a élargi le bénéfice de la décote sur le foncier public aux logements faisant l'objet d'un BRS. Le taux de décote variera selon la nature du logement et sa localisation (R. 3211-15 du code général de la propriété des personnes publiques).

À titre d'exemple, en zone A/B1, la décote pourra s'élever :

- de 0 à 50 % pour un BRS accession ;
- de 0 à 75 % pour un BRS location en PLUS ;
- de 0 à 100 % pour un BRS location en PLAI.

L'organisme souhaitant bénéficier de cette décote devra en faire la demande auprès du préfet de département selon les modalités définies dans l'article R. 3211-17-1 du CCH.

Les dispositions du III de l'article L. 3211-7 du CG3P relatives aux obligations d'un primo-acquéreur ayant bénéficié de la répercussion de la décote sur le foncier des personnes publiques lors de l'acquisition de son logement, s'appliquent-elles à un ménage preneur d'un BRS ?

L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) permet à l'État et à ses établissements publics de céder des terrains de leur domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale pour la réalisation de logement sociaux.

Le bénéfice de la décote sur le foncier public pour les opérations en BRS a été ouvert par l'article 23 de la loi dite « ELAN ».

Ainsi les organismes de foncier solidaire peuvent bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques pour la réalisation d'opération de logements faisant l'objet d'un contrat de bail réel et solidaire en application du chapitre V du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation.

Cette ouverture au BRS permet d'augmenter et de diversifier l'offre de logements sociaux mais également de favoriser la mixité sociale tout en facilitant l'acceptabilité par les collectivités territoriales de ces programmes de logements.

Il subsiste cependant une difficulté d'articulation entre le dispositif OFS-BRS et la décote prévue à l'article L.3211-7 du CG3P quant à l'obligation qui serait faite au ménage primo accédant dans le cadre d'un BRS de rembourser de tout ou partie du montant de la décote en cas de revente. Des précisions relatives aux conditions d'application des obligations prévues au L.3211-7 du CG3P seront donc ajoutées lors de la prochaine mise à jour de la FAQ.

En copropriété, quelle est la répartition des responsabilités entre les ménages et l'OFS ?

L'immeuble construit dans le cadre d'une opération neuve en BRS est soumis au droit de la copropriété de 1965. L'OFS disposant de la propriété foncière, il est membre de la copropriété. Ainsi, l'OFS – ou l'opérateur si la maitrise d'ouvrage est déléguée - établit, sur la base des plans fournis par l'opérateur, un état descriptif de division et un règlement de copropriété.

Le fonctionnement de la copropriété est identique à l'organisation classique d'une copropriété.

Le ménage acquéreur et l'OFS sont des copropriétaires. Chacune des deux parties peut donc assister à l'assemblée générale des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote.

En revanche l'article L. 255-7-1 du CCH précise que pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété des immeubles bâtis, la signature d'un bail réel solidaire est assimilée à une mutation et le preneur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur, sauf pour les décisions portant sur :

- Les actes d'acquisition immobilière ;
- Les actes de disposition ;
- Établissement de cours communes ;
- Servitudes ;
- Cession de droits de mitoyenneté ;
- Acquisition d'une partie privative par le syndicat ou, à l'inverse, l'octroi d'un droit d'occupation d'une partie privative… ;
- Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

L'OFS et le ménage peuvent tous les deux assister à l'AG des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles ils ne disposent pas du droit de vote.

L'article L. 255-7-1 précise également que *« aucune charge ne peut être appelée auprès du bailleur y compris pour des frais afférents aux décisions prises par lui ou pour son compte »*.

Le règlement de copropriété peut prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic en application de l'article L. 255-8 du CCH.

Enfin, l'article R. 255-11 du CCH, introduit par le décret n° 2024-838 prévoit que, la notification de la convocation d'une assemblée générale et que la notification du procès-verbal de cette dernière, doivent être faites au ménage preneur et à l'OFS. En effet, à l'issue d'une assemblée générale, le syndic doit notifier aux copropriétaires opposants ou absents les résolutions prises sur les questions inscrites à l'ordre du jour et c'est cette notification permet de faire courir le délai de contestation de ladite assemblée générale.

La communication d'une copie du règlement de copropriété aux preneurs d'un BRS/A est-elle obligatoire ?

Le décret n° 2024-838 a introduit un article R. 255-10 au CCH visant à rendre la communication d'extraits du règlement de copropriété obligatoire. La transmission d'une copie du règlement de copropriété, aux deux parties propriétaires, permet en effet d'éclairer suffisamment le consentement du preneur et d'assurer au bailleur une garantie

en cas de recours du syndicat à son encontre pour le non-respect du règlement de copropriété par le preneur.

S'il est prévu seulement une communication de ce document, c'est parce que son annexion au contrat de bail serait matériellement trop lourde pour les services informatiques notariaux.

Cette communication n'est pas prévue au moment de la signature du BRS car ce dernier n'implique pas forcément la cession des droits réels immobiliers. En effet, si dans le BRS dit accession, l'OFS signe un BRS avec un preneur et ce même acte entraîne constitution et cession des droits réels et cession des droits réels, dans le cas du BRS dit opérateur, la signature du BRS entraîne seulement constitution des droits réels et la cession de ces derniers se fait dans un second temps par un acte de vente entre l'opérateur et le preneur.

C'est donc pour assurer que le ménage preneur d'un BRS soit en possession d'une copie de leur règlement de copropriété que cette communication se fera au moment de la signature de l'acte de cession des droits réel immobiliers pour le BRS.

En revanche, cette communication se fera au moment de la signature du bail pour le BRSA.

Un OFS peut-il recourir à la vente différée des parties communes afin de les garder et les entretenir pendant un certain temps avant de les céder aux ménages acquéreurs du BRS ?

Le BRS est un bail par lequel l'OFS consent des droits réels immobiliers sur le bâti et non un contrat de vente. La copropriété différée ne s'applique qu'en cas de vente d'un lot de copropriété.

Si la décision était prise d'offrir cette possibilité pour le BRS, il faudrait modifier les textes relatifs aux BRS pour permettre à l'OFS de prévoir, dans le bail, une cession différée des droits réels immobiliers afférents à la quote-part de parties communes attachées au lot de copropriété objet du BRS.

En l'état des textes, cette possibilité n'est pas prévue pour le BRS.

Un OFS peut-il bénéficier des aides de l'Anah ?

La réglementation actuelle (R. 321-12 du CCH) permet déjà aux ménages titulaires de droits réels de prétendre aux aides octroyées par l'Anah.

Le décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Agence nationale de l'habitat a également ouvert à titre expérimental l'attribution des aides de l'Anah à un OFS : *« à titre expérimental et dans des conditions déterminées par le conseil d'administration, à toute personne morale porteuse d'un projet d'habitat participatif au sens de l'article L. 200-1 ou d'habitat inclusif au sens de l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles ou à un organisme foncier solidaire mentionné à l'article L. 329-1 du CU. »*

Lors de son Conseil d'administration du 11 décembre 2024, l'Anah a pris une délibération visant à *« créer un ensemble de dispositifs d'aides innovants en faveur de l'habitat collectif »* (Point : 2.7.2 - délibération : 2024-50).

Parmi ces dispositifs, l'Anah porte une nouvelle aide au financement des projets portés par les OFS en faveur du logement intergénérationnel, des nouvelles formes d'habitat collectif (y compris participatif) et de la réhabilitation des immeubles vacants ou/et très dégradés.

Partie II

Le bail réel solidaire

2.1 Le cadre du BRS

Quelle forme peut prendre un BRS ?

Le bail réel solidaire est définit à l'article L. 255-1 du CCH : *« constitue un contrat dénommé « bail réel solidaire » le bail par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes ».*

Les trois dispositions suivantes définissent les trois modèles de BRS :

- Le BRS dit accession (art L. 255-2 CCH) qui permet à des particuliers d'accéder à la propriété sous conditions de ressources et à prix plafonné (plafonds PSLA).
- Le BRS dit location sociale (art L. 255-4 CCH) qui permet à un opérateur (par exemple une coopérative HLM, un OPH, une société dont l'objet social est de gérer des biens immobiliers en location etc...), de proposer des BRS à la location dans le respect des plafonds de ressources et de loyers du logement locatif social (plafonds PLAi/PLUS/PLS).
- Le BRS dit initial ou opérateur (art. L. 255-3 CCH) qui est conclu entre l'OFS et un opérateur, en vue de construction ou de la réhabilitation de logements qui seront ensuite cédés à des bénéficiaires sous conditions de ressources et à prix plafonné (plafonds PSLA), sous la forme d'une cession de droit réels immobilier ou d'une souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien.

Pour aller plus loin sur le BRS « opérateur »

Si précédemment à la loi 3DS, le BRS opérateur reposait sur un montage comprenant deux baux et deux contrats dont la signature du second (avec le preneur) faisait disparaître l'objet du premier (avec l'opérateur), la loi 3DS a simplifié le modèle. Il repose désormais sur la cession par l'opérateur de son propre droit au bail sans acte subséquent.

Deux étapes sont désormais nécessaires dans le BRS opérateur avec cession de droits réels immobiliers :

1- L'OFS consent un BRS a un opérateur qui prend engagement de construire ou réhabiliter des logements et de vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant à des conditions de plafonds de ressources : c'est donc le BRS opérateur.

2- L'opérateur cède ses droits réels immobiliers à un ménage répondant aux conditions de ressources et à un prix règlementairement plafonné : c'est la cession des droits réels immobiliers.

Cette cession de droits réels immobiliers (CDRI) créée un lien direct entre le ménage preneur et l'OFS. Mais cette relation directe ne porte plus sur le même rapport d'obligation qu'entre l'OFS et l'opérateur. Les textes instituent à l'occasion de cette CDRI une modification systématique. Cette modification emporte trois effets :

- Le preneur n'est tenu que sur les droits concernant son logement (désolidarisation entre les lots) ;
- Le preneur à pour obligation seulement d'occuper le bien à titre de résidence principale ;
- Son bail prend effet à la date de la cession des droits réels sur son logement et non à la date de la signature du BRS opérateur.

Cette CDRI, comme toute transmission de droits réels issus d'un BRS doit faire l'objet d'un agrément par l'OFS (L. 255-11-1 CCH). Cette procédure d'agrément permet à l'OFS de garantir le maintien dans le temps du caractère abordable des logements en BRS.

La commercialisation des logements en BRS est fréquemment réalisée par l'opérateur. Mais, même dans ce cas, l'OFS peut s'assurer que l'opérateur applique une méthodologie de sélection des preneurs qu'il a lui-même établie. Et dans tous les cas, y compris lorsque la commercialisation est assurée par l'opérateur - ou un prestataire de l'opérateur - l'OFS est tout de même tenu d'agréer le choix des ménages acquéreurs sur les conditions règlementaires d'éligibilité.

Ainsi, toutes les commercialisations devront respecter les critères d'éligibilité (R. 255-1 et D. 331-76-5-1 et R.255-1-1 CCH) et il appartient à l'OFS d'assurer le respect de l'application de ces critères dans la sélection des ménages pour la CDRI (critères légaux de l'agrément L. 255-11-1 CCH).

Pour tous projets de vente de droits réels, l'opérateur doit conclure un avant-contrat avec les prospects répondants aux conditions d'éligibilité du dispositif. Si cette cession porte sur un immeuble en cours de construction ce contrat prend la forme d'un contrat de réservation. L'opérateur s'engage à réserver à l'accédant la CDRI sur un des logements et il peut, en contrepartie, exiger le versement d'un dépôt de garantie dans le respect des dispositions propres au secteur protégé (L. 255-10-1 et R. 261-25 CCH).

Est-ce que l'OFS doit assurer le respect des conditions d'éligibilité des ménages dans le modèle BRS opérateur ?

L'application des plafonds de ressources est obligatoire dans l'ensemble des modèles de BRS. Ces règles doivent s'appliquer dans le cas dans lequel l'OFS a la maîtrise d'ouvrage et dans les cas dans lesquels la maitrise d'ouvrage est partagée ou déléguée à un opérateur.

En effet, si dans le second cas la cession des droits réels immobiliers incombe à l'opérateur, ce dernier est tout de même tenu au respect des plafonds de ressources applicables au BRS et d'obtenir l'agrément de l'OFS concernant la sélection du ménage. De plus, cette cession fait naître un contrat obligeant réciproquement non plus l'OFS et l'opérateur mais l'OFS et le ménage.

L'article L. 255-10-1 du CCH prévoit que *« pour tout projet de vente des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire au titre de l'article L. 255-3, l'avant-contrat mentionne expressément le caractère indissociable du contrat avec le bail réel solidaire signé avec l'organisme de foncier solidaire ainsi que le caractère temporaire du droit réel, la nouvelle durée du bail réel solidaire si l'organisme foncier solidaire agrée la transmission des droits réels, les conditions de délivrance de cet agrément par l'organisme de foncier solidaire, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail. L'opérateur informe l'organisme de foncier solidaire de tout avant-contrat conclu dans les trente jours qui suivent sa signature. Il joint à sa demande l'avant-contrat et les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur ».*

Et l'article L. 255-11-1 du CCH ajoute que *« pour tout projet de vente des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire au titre de l'article L. 255-3, l'organisme de foncier solidaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de transmission de l'avant-contrat pour délivrer son agrément. Celui-ci est fondé sur la vérification du respect des conditions d'éligibilité de l'acquéreur à la conclusion d'un bail réel solidaire définies aux articles L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4, de la conformité de l'avant-contrat avec le bail initial conclu entre l'opérateur et l'organisme de foncier solidaire, notamment du respect des stipulations concernant les modalités de calcul du prix de vente ou de l'évaluation des droits réels appartenant à l'opérateur et, le cas échéant, de la validité du plan de financement de l'acquisition. Les règles fixées au premier alinéa du présent article sont prescrites à peine de nullité de la vente. La preuve du contenu et de la notification de l'offre préalable de vente pèse sur l'opérateur ».*

Enfin *« les baux réels solidaires conclus en méconnaissance de l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4 sont frappés de nullité »* (art. L. 255-17 du CCH).

L'OFS doit ainsi faire apparaître dans le BRS opérateur les conditions dans lesquelles la cession des droits réels devra être réalisée (par l'opérateur ou par son commercialisateur s'ils sont distincts) et doit ensuite vérifier le respect de ces conditions au moment de l'agrément. Ce travail de définition et de contrôle du respect des plafonds de ressources s'impose à l'OFS dans le cas du BRS opérateur comme dans le cas du BRS accession. Le non-respect des plafonds de ressources entraînerait la nullité de tout contrat de BRS, qu'il soit en accession ou qu'il résulte d'une vente de droits réels immobiliers par un opérateur.

Le cas particulier du BRS opérateur par souscription de parts ou actions

1. Droit applicable

Contrairement aux autres modèles de BRS, pour cette modalité d'application du dispositif OFS/BRS, le ménage n'est pas propriétaire des droits réels immobiliers mais des droits de jouissance du logement. Néanmoins, les textes ci-dessous relatifs aux BRS sont applicables à ce cas particulier :

Article L.255-3 CCH :

« Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources fixées en application

de l'article L. 255-2 et à un prix fixé en application du même article, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 255-2.

« Dans le cas d'une vente, celle-ci se déroule dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et L. 255-15.

« La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

« À l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre ».

Article L.255-5 CCH :

« En cas de mutation, le prix de vente ou la valeur maximale des droits réels immobiliers, parts et actions permettant la jouissance du bien sont limités à leur valeur initiale, actualisée selon des modalités définies par décret en Conseil d'État.

« L'acquéreur, le donataire ou l'ayant droit de la succession des droits réels immobiliers ou de parts ou actions donnant droit à l'attribution en jouissance du bien doit répondre aux conditions définies aux articles L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4 ».

Article R.255-3 CCH :

« En cas de mutation, le prix de cession des droits réels, parts et actions permettant la jouissance du bien n'excède pas le prix d'acquisition des droits réels, actualisé par application de la variation d'un indice choisi par l'organisme de foncier solidaire, et majoré de la valorisation des travaux effectués entre l'acquisition et la cession. Les modalités de valorisation et la nature des travaux sont déterminées par le bail réel solidaire liant le preneur et l'organisme de foncier solidaire.

« Le contrat de bail peut fixer une méthode d'évaluation du prix de cession des droits réels, parts et actions permettant la jouissance du bien.

« Le prix ainsi convenu ne peut excéder celui défini à l'article R. 255-1, lequel s'entend pour son montant, taxe sur la valeur ajoutée en vigueur au moment de la mutation comprise ».

2. Montage

Dans ce modèle, le BRS est consenti à un opérateur constitué sous une forme sociale offrant la possibilité de souscrire des parts et actions permettant la jouissance de logement par des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources et aux plafonds de prix fixés à l'article L. 255-2 CCH. Il n'est donc pas possible pour l'OFS, lui-même, de proposer cette souscription.

Contrairement aux autres modèles de BRS opérateurs, les ménages bénéficiaires ne sont pas titulaires des droits réels immobiliers mais de parts et actions d'une société elle-même titulaire des droits réels immobiliers attachés au BRS. Ces parts et actions confèrent au ménage un droit de jouissance sur le logement (droits personnels).

L'opérateur est donc soumis à une obligation différente de celle applicable au cas des BRS opérateurs avec cession de droits réels immobiliers, car il s'engage non pas à céder les

droits réels immobiliers mais à proposer la souscription de ses parts ou actions à des bénéficiaires répondant aux conditions d'éligibilité applicables aux ménages preneurs d'un BRS. Ces parts et actions ne confèrent aucune quote-part des droits réels immobiliers au ménage mais elles ouvrent des droits en jouissance dans des conditions particulières qui doivent être stipulées dans le contrat de BRS et retranscrites au sein de la société.

La valeur des droits des ménages est la même que dans les schémas avec cessions de droits réels immobiliers car à la fin du BRS il y aura également une indemnisation de la valeur des droits réels immobiliers par l'OFS à la société qui correspondra au montant des droits de jouissance accordés aux ménages. Cette indemnisation sera alors répartie entre les associés au prorata de leurs droits dans la société.

3. Forme sociale de l'opérateur qui propose la souscription des parts et actions aux ménages

Ce modèle suppose que l'opérateur soit constitué sous une forme sociale permettant l'attribution en jouissance de logement par souscription de parts ou actions.

Si l'article L.255-3 du CCH ne fixe pas de forme sociale spécifiquement autorisée à être opérateur dans ce montage, la nature même de cette obligation conduit à privilégier les sociétés dont l'objet social est la construction ou l'acquisition d'immeuble en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés :

- Les « SCIA » (L. 212-1 CCH) ;
- Les « SCC » (L. 213 – 1 CCH) ;
- Les sociétés d'habitat participatif issues de la loi ALUR (L. 200-1 CCH).

4. Conditions d'attribution

Seul titulaire des droits réels, l'opérateur/société immobilière est le seul responsable juridiquement vis-à-vis de l'OFS et doit donc assurer le respect des conditions de jouissance par les bénéficiaires.

La société doit donc prévoir l'application de ces conditions aux associés au travers des documents organisant son fonctionnement : statuts, pactes d'associés ou règlement intérieur. Il appartient à l'OFS de vérifier la présence de cette retranscription dans les documents constitutifs de la société avec qui elle passe le BRS opérateur.

Le non-respect des conditions d'attribution en jouissance du bien dans les conditions prévues aux l'article L.255-1 et L.255-2 du CCH (plafonds de ressources, plafonds de prix et clause de résidence principale) constituerait une faute de l'opérateur qui sera considérée comme cause de résiliation du BRS entre la société et l'OFS.

Faute d'agrément des ménages de la part de l'OFS dans ce modèle - l'article L.255-11 prévoyant seulement que la vente ou la donation de droits réels immobilier (et non de droit en jouissance) afférents au bien objet du BRS est subordonnée à l'agrément de l'acquéreur ou du donataire par l'organisme de foncier solidaire - la société doit prévoir les modalités de contrôle du respect de ces modalités d'attribution au travers des documents organisant son fonctionnement. Elle devra dans tous les cas en rendre compte

à l'OFS afin que ce dernier puisse répondre à ses obligations règlementaires dans le cadre du contrôle de son activité par les services régionaux (R.329-11 du CU).

5. Financement

La société paye le prix d'acquisition des droits réels (contenant les coûts de construction de l'immeuble) et la redevance foncière puisqu'elle est preneuse du BRS.

Le ménage est un « associé » de la société et paye – le plus probablement sous forme de mensualité - les échéances d'emprunts mobilisés par la société pour le financement du prix d'acquisition des droits réels et de la redevance, au prorata de ses droits dans le capital social (proportionnés à la valeur du lot dont il a la jouissance).

Chacun des associés souscrit au nombre de parts et actions correspondant au lot auquel il souhaite se voir attribuer la jouissance. Pour ce faire une division de l'immeuble est opérée afin de fixer le nombre de part sociales attachées à chaque lot (pour les SCIA par exemple _ article L212-2 CCH). Dans le droit commun, les droits des associés dans le capital social sont proportionnels à la valeur de la fraction d'immeuble dont ils ont la jouissance par rapport à la valeur de l'ensemble de l'immeuble, ces valeurs résultant de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciés au jour de leur affectation.

Si l'article R.255-1 ne prévoit pas explicitement que le prix de cession des « parts et actions » doit respecter les plafonds fixé à l'arrêté du 26 mars 2004, l'article L.255-3 du CCH prévoit bien que la souscription de parts et actions doit se faire à des bénéficiaires dans les conditions prévues à l'article L.255-2 c'est-à-dire dans le respect des plafonds fixés à l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière (R. 331-76-5-1 CCH).

La redevance visée à l'article L.255-8 du CCH est librement déterminée par l'OFS dans les conditions générales posées par cet article et elle est toujours acquittée par le preneur du BRS, c'est-à-dire en l'espèce l'opérateur (la société immobilière). La société immobilière est la seule redevable de ce payement et donc la seule responsable de son éventuel non-paiement auprès de l'OFS. Comme pour les conditions de jouissance du logement la société devra donc prévoir les conditions de prise en charge par chaque associé de la quote-part de redevance attaché au logement dont il a la jouissance au travers des documents organisant son fonctionnement.

6. La mutation des parts et actions

Le ménage bénéficiaire des droits de jouissance du logement peut céder ses parts ou actions. Cette cession doit alors respecter :

- Les modalités d'encadrement des prix de cession en matière de BRS (article L. 255-5 du CCH). Le prix de revente doit ainsi être égal à la valeur initiale éventuellement actualisée, afin de prendre en compte l'évolution du marché immobilier, en se basant par exemple sur l'indice de référence des loyers (IRL) ou sur l'indice du coût de la construction (ICC) et de prendre en compte les éventuelles dégradation/amélioration

du logement. Dans tous les cas ce prix de revente actualisé ne peut excéder les plafonds de prix prévus par l'arrêté du 26 mars 2004.

- Les conditions d'éligibilité au BRS. Cette cession ne peut se faire qu'à destination de ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds fixés par l'arrêté du 26 mars 2004 et qui ont vocation à occuper le logement à titre de résidence principale.

Les parts et actions peuvent également être transmises par voie de donation ou de succession dans ces mêmes conditions.

Faute, en l'état du droit, d'agrément du ménage bénéficiaire par l'OFS lors de la revente ou la donation des parts ou actions permettant la jouissance du bien objet du BRS (voir plus haut concernant la cession initiale), il appartient à l'OFS et à la société de mettre en place un dispositif contractuel de contrôle du respect de ces conditions essentielles dont le non-respect constitue une cause de nullité du BRS.

7. Non application du rechargement et du droit de préemption au moment de la mutation des parts et actions

Enfin, ne portant pas sur les droits réels immobiliers, la cession ou la transmission des parts et actions ne peut pas impliquer :

- L'application des conditions de vente et de délais fixés aux articles L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et L. 255-15 du CCH.
- L'ouverture du droit de préemption dont dispose l'organisme de foncier solidaire au moment de chaque mutation (article L255-15 CCH).
- Le rechargement du bail comme cela est prévu en cas cession des droits réels immobilier par le preneur dans les modèles de BRS opérateurs classiques (article L255-12 CCH).

- En effet l'agrément délivré par l'OFS lors d'une mutation des droits réels immobiliers entraine la prorogation de la durée du BRS de plein droit afin de permettre à tout nouveau preneur de bénéficier d'un bail d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial). C'est donc la mutation des droits réels immobiliers (DRI) qui entraine le rechargement du bail et non la mutation des parts et actions permettant la jouissance du bien objet de ces droits réels.

Ainsi, si cette absence de rechargement n'entraine pas une diminution de la valeur des parts et actions - puisque le bail entre la société immobilière et l'OFS pourra être renouvelé ou qu'en l'absence de rechargement, les droits réels immobiliers seront indemnisés et répartis au prorata entre les associés – elle entraine une différence de situation entre les preneurs en BRS accession et les actionnaires en BRS par souscription.

En effet en fin de bail, dans le cas du ménage détenteur d'un BRS et propriétaire des droits réels immobiliers, ce dernier est le seul décisionnaire avec l'OFS quant à l'éventuel renouvèlement. Dans le cas du ménage actionnaire, ce dernier fait partie d'un ensemble de décisionnaires ce qui peut impliquer qu'il possède moins de garantie quant à la longévité de sa capacité de jouissance de son logement.

Pour aller plus loin sur le BRS « location sociale »

Le BRS dit « location sociale » permet à un opérateur de proposer des BRS à la location dans le respect des plafonds de ressources et de loyers du logement locatif social.

La clause de résidence principale s'applique dans ce cas au locataire, qui doit rester l'occupant principal du logement pendant la durée de son bail locatif - qui est un second bail à différencier du BRS signé entre l'OFS et l'opérateur. Ce n'est donc pas l'OFS lui-même qui va mettre en location le logement mais bien l'opérateur, qui reste le propriétaire des droits réels immobiliers.

Les modalités contractuelles de mise en location par l'opérateur devront permettre une occupation conforme à l'application de la clause de résidence principale au ménage.

Dans ce modèle de BRS, la réglementation fixe les plafonds de loyers et de ressources que doit respecter l'opérateur. Le décret n° 2024-838 est venu simplifier, à droit constant, l'article R. 255 - 2 du CCH afin de préciser que *« les plafonds de loyer et de ressources mentionnés à l'article L. 255-4 sont ceux applicables aux logements financés par les prêts locatifs aidés d'intégration, les prêts locatifs à usage social et les prêts locatifs sociaux mentionnés aux articles D. 331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ».*

Ainsi, au moment de la conception du projet, c'est donc l'ensemble des plafonds de ressources et de loyers applicables dans le logement locatif social qui peut s'appliquer, sans qu'un niveau de plafond ne soit fléché par les textes relatifs au bail réel solidaire.

Il faut en revanche bien différencier deux cas : celui des mises en location par les opérateurs qui sont des organismes de logement social (OLS) au sens du CCH[1] et celui des mises en location par des opérateurs qui ne sont pas des OLS.

1. Dans le premier cas l'OFS signe un BRS avec un OLS. Cet organisme de logement social va alors monter une opération de logement locatif social sur les logements dont il a acquis la propriété en BRS :

Le BRS intervient ici comme un mode d'acquisition des droits réels immobiliers des logements (ou des terrains) par l'OLS. La seconde partie de l'opération, dans laquelle l'OLS propose la location des logements, peut donc se faire dans les conditions prévues pour une opération de logement locatif social.

Les textes relatifs au BRS ne font en aucun cas obstacle à cette possibilité.

Ainsi, l'OLS peut faire une demande d'agrément auprès de l'État ou du délégataire des aides à la pierre. Une fois cet agrément reçu il peut financer l'opération en bénéficiant d'une décision de financement afférente en PLAI, PLUS[2] ou PLS de la part de la Banque des territoires (articles L. 353-2 et s. et D. 331-1 et s. CCH).

[1] Articles L.421-4, L.422-2 et L.422-3 CCH.

[2] Étant à préciser que l'ensemble des logements d'une opération en PLUS seront comptabilisés SRU en PLUS mais que 30 % des PLUS doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas les ressources du PLAI et jusqu'à 10 % des logements peuvent être loués à des ménages dont les ressources sont comprises entre le plafond PLUS et le plafond PLS (art. D. 331-12 du CCH)

Ensuite, l'OLS sera alors tenu :

- D'une part, de respecter les plafonds de loyer afférents au type de financements reçus[3] ;
- D'autre part, de conventionner les logements à l'APL en fonction du financement reçu ;
- Enfin, de respecter les modalités d'attribution des logements propres aux opérations de logement locatifs sociaux[4].

2.2. Dans le second cas l'OFS signe un BRS avec un opérateur public ou privé qui n'est pas un OLS. Cet opérateur va alors monter une opération en BRS et peut décider de proposer la location ou l'accession à la propriété des logements :

Cet opérateur n'est alors pas en capacité de monter une opération de logement locatif social en PLAI/PLUS puisqu'il n'est pas compté parmi les structures y étant autorisées en application des dispositions du CCH.

Ainsi, dans cette configuration l'opérateur peut soit :

- Mettre en location ces logements avec un conventionnement PLS.
  - Le conventionnement PLS étant accessible non seulement aux organismes de logement social, mais également aux personnes physiques, sociétés civiles immobilières et autres bailleurs privés (règlementation prévue aux articles R.353-90 et suivants du CCH).
- Mettre en location ces logements sans conventionnement mais toujours en respectant le plafonnement PLS.

Dans ces deux cas le logement sera considéré comme un logement PLS au même titre qu'un BRS accession pour le décompte de logements sociaux au titre de l'application de l'article 55 de la loi SRU.

*

Enfin dans tous les cas, l'OFS contrôle, tout au long du BRS, les mises en location puisque l'opérateur doit lui notifier dans le mois suivant la signature d'un contrat de location une copie du bail et ses annexes (art. R.255-4 CCH). L'OFS peut aussi requérir la communication de ces documents à tout moment.

Des précisions relatives aux régimes applicables lorsqu'un OFS souhaite passer d'un BRS accession à un BRS location sociale sur une même logement seront ajoutées lors de la prochaine mise à jour de la FAQ.

[3] Pour un même logement, le plafond de ressource et le plafond de loyer doivent être corrélés. Par exemple, un logement en BRS location sociale conventionné PLS doit être mis à disposition des ménages en respectant les plafonds de loyer PLS et les plafonds de ressources PLS.
[4] Si le nombre de demande est supérieur au nombre de logement de l'opération, les critères d'attribution devront reposer sur ceux prévus par le module de cotation du Système National d'Enregistrement.

Le niveau de redevance, ainsi que le prix de cession des droits réels et les plafonds de ressources des preneurs sont-ils encadrés par les textes ?

Le niveau de redevance est encadré par la réglementation applicable :

L'article L. 255-8 du CCH indique que le montant de la redevance *« tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'organisme de foncier solidaire et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements et des conditions d'occupation des logements »*. Le législateur n'a donc pas fixé de plafond du niveau de la redevance payée par le ménage acquéreur du BRS, qui dépend essentiellement du montage économique de l'opération sous BRS et des conditions d'acquisition du foncier par l'OFS ou d'une volonté politique de minimiser le niveau de redevance.

Les premiers retours d'expérience démontrent une forte variabilité du niveau de redevance qui s'établissait en moyenne en 2023, à 2,06 €/m^2 en zone Abis, 1,37 €/m^2 en zone A, 0,86 €/m^2 en zone B1, 0,88 €/m^2 en zone B2 et 1,69 €/m^2 en zone C.

Les opérateurs de BRS et la Banque des Territoires estiment que, pour être attractif, un logement sous BRS doit présenter une charge mensuelle (redevance + prêt immobilier du bâti) inférieure de 20 % à la charge mensuelle d'un logement acquis au marché libre.

Le niveau de ressources des preneurs et les plafonds de prix des BRS sont fixés par la réglementation applicable :

L'article R. 255-1 du CCH prévoit que *« les plafonds de prix de cession des droits réels et de ressources du preneur des droits réels mentionnés à l'article L. 255-2, ainsi que les modalités d'appréciation de ces plafonds, sont ceux fixés par l'arrêté prévu à l'article R. 331-76-5-1 »*.

Ainsi, dans le régime du BRS les prix de cession des droits réels immobiliers et les niveaux de ressources des acquéreurs sont les mêmes que ceux applicables au prêt social location-accession (PSLA) : application des dispositions de l'arrêté du 26 mars 2004.

L'OFS peut ensuite appliquer des seuils Inférieurs en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, (art. L255-2 du CCH).

- Toutes les informations concernant les plafonds en vigueur et les modalités d'application de ces derniers sont disponibles sur le site BoRiS.

Quelles sont les modalités de prise en compte de la TVA dans le calcul du respect des plafonds de prix ?

Les plafonds de prix des logements et les plafonds de ressources des preneurs applicables au régime du BRS - ainsi que les modalités de calcul du respect de ces plafonds – sont les mêmes que ceux applicables aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière (PSLA).

En application de l'arrêté du 24 mars 2004, c'est le prix du logement hors taxe qui doit être pris en compte dans le calcul du respect des plafonds de prix initial : *« pour les*

opérations mentionnées au I de l'article D. 331-76-5-1, le prix de vente maximum mentionné au II du même article est fixé, en euros par mètre carré de surface utile, au montant défini à l'annexe II au présent arrêté, selon les zones définies à l'article D. 304-1, majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée applicable » (BOI-TVA-IMM-10-10-20, § 90).

1) Au moment de la vente initiale :

Les cessions initiales _ soit entre l'OFS et l'opérateur (L.255-3 CCH) soit entre l'OFS et le ménage (L.255-2 CCH) _ sont considérés comme des constitutions de droits réels immobiliers et donc sont exonérés de TVA en application de l'article 261 D du CGI (1° bis)

2) Au moment de la mutation :

Par contre, au moment de la revente d'un BRS, le troisième alinéa de l'article R. 255-3 du CCH prévoit une règle exceptionnellement différente aux conditions de contrôle des plafonds de prix du PSLA en disposant que : *« le prix ainsi convenu ne peut excéder celui défini à l'article R. 255-1, lequel s'entend pour son montant, taxe sur la valeur ajoutée en vigueur au moment de la mutation comprise ».*

Cette disposition vise à ce que le cédant puisse augmenter le plafond de prix de revente du montant de la TVA afin d'éviter les risques de revente à perte.

En effet, concrètement, en application du droit fiscal :

- Les constitutions de droits réels, c'est-à-dire les cas de cessions initiales entre un OFS et un ménage dans le modèle du BRS « accession » ou de cessions initiales entre un OFS et un opérateur dans le modèle du BRS « opérateur » sont exonérées de TVA en application de l'art. 261 D du CGI.
- Les cessions initiales entre l'opérateur et le ménage dans le cas du modèle BRS « opérateur » ne sont donc plus considérées comme des constitutions de droits réels et sont donc assujetties à la TVA en application de l'art. 1378 ter du CGI.
- La TVA s'applique alors de manière obligatoire lorsqu'elle porte sur un logement achevé depuis moins de 5 ans et en option lorsque le logement est achevé depuis plus de 5 ans.
- Dans tous les cas la TVA est ici applicable à un taux réduit de 5.5% en application de l'art. 278 sexies, III 4° du CGI.

Ainsi, dans le cas où le ménage acquiert ses droits réels dans le cadre d'un BRS opérateur (qui est le modèle le plus utilisé par les OFS) au prix plafond, le coût total de l'acquisition des droits réels par le preneur peut être supérieur aux plafonds du fait de l'application de la TVA. La revente des droits réels, entre deux ménages étant exonérée de TVA (art. 256 du CGI), le ménage ayant acquis initialement les droits réels pourrait alors se retrouver dans l'impossibilité de revendre son BRS a un prix au moins égal au montant total de son acquisition initiale.

En effet, s'il a acheté au plafond de 100, pour l'exemple, avec une TVA à 5,5 %, le coût total de son BRS a été de 105,5 mais il ne pourrait revendre qu'à 100, faute d'application de la TVA à la mutation. Ainsi, l'article R. 255-3 du CCH vise à ce que le plafond de prix de

mutation puisse être fixé à 105,5 afin que les ménages preneurs de BRS ne soient pas forcés par la réglementation à revendre à perte leur logement en BRS.

Cette disposition doit donc être comprise comme signifiant que ce sont les montants des plafonds qui peuvent être augmentés du montant de la TVA en vigueur au moment de cette revente. En aucun cas, en revanche, elle doit être comprise comme signifiant que l'application d'une TVA à la revente dans le régime du BRS est dérogatoire au droit fiscal ou que les plafonds de revente en BRS sont des plafonds toutes taxes comprises (TTC).

Existe-t-il des critères pour la sélection des ménages candidats à l'acquisition d'un logement en BRS ?

Le bail réel solidaire est défini à l'article L. 255-1 du CCH comme *« le bail par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes ».*

Dans les cas de cession ou de mise en location, une condition de résidence principale s'applique à l'occupant du logement en BRS (le preneur propriétaire ou le locataire) en application du second alinéa de l'article L. 255 - 1 du CCH qui prévoit que *« ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale ».*

La notion de résidence principale est définie à l'article R. 318 - 7 du CCH comme un logement occupé au moins huit mois par an, sauf en cas d'obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Pour les demandeurs en accession (qui sont donc propriétaires des droits réels immobiliers issus du BRS) les deux critères sont :

- Le niveau de ressources du ménage qui doit être inférieur aux plafonds applicables en matière de PSLA (art. R. 255 - 1 CCH)
- Le fait pour le ménage de ne pas être déjà propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour lui permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé, au moment où les conditions de la jouissance effective du logement objet du bail réel solidaire sont réunies (art. R. 255 - 1 - 1 CCH).

Lorsque le nombre de demandes n'excède pas le nombre de logements à attribuer seuls ces critères règlementaires doivent être appliqués par un OFS – ou par son opérateur – pour décider de l'éligibilité d'un ménage.

Dans cette configuration, une décision d'attribution qui reposerait sur d'autres critères serait alors considérée comme contraire aux articles L. 255 - 1 et suivants du CCH. De ce fait si cette décision est contestée après la signature du BRS - par une personne ayant intérêt à agir - elle entrainerait la nullité du contrat de bail.

Pour les demandeurs en location (qui ne sont donc pas propriétaire des droits réels immobiliers issus du BRS) le critère d'éligibilité est :

- Le niveau de ressources du ménage qui doit être inférieur à aux plafonds applicables au logement considéré : soit PLAi, soit PLUS, soit PLS (art. R. 255 - 2 CCH).

▶ Focus sur la condition d'absence de patrimoine immobilier du futur preneur :

Depuis le 1er janvier 2025 la conclusion d'un BRS les conditions d'éligibilité sont renforcées pour les ménages déjà propriétaires : *« toute cession de droits réels dans le cadre d'un bail réel solidaire ne peut bénéficier qu'à un preneur n'étant pas propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale, ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour lui permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé, au moment où les conditions de la jouissance effective du logement objet du bail réel solidaire sont réunies »* (article R. 255-1-1 CCH).

L'absence de prise en compte d'un éventuel patrimoine immobilier ouvrait un risque de dévoiement du dispositif. En effet, certains ménages, se trouvant en dessous des plafonds de ressources, pouvaient acheter en BRS malgré le fait qu'ils étaient déjà propriétaires immobiliers. Ces ménages ne pouvaient donc pas être strictement considérés comme des ménages « modestes ».

Concrètement le respect de cette obligation prendra la forme d'une déclaration sur l'honneur de la part du preneur.

Attention :

- L'article R. 255-1-1 du CCH ne s'applique qu'aux commercialisations lancées après le 1er janvier 2025.
- L'absence de patrimoine doit être effective seulement au moment de l'entrée dans les lieux par le ménage.
- Le preneur à bail devra alors remettre l'attestation sur l'honneur à l'OFS (ou au commercialisateur qui la transmettra à l'OFS) :
  - Au moment de la signature de l'acte de vente des droits réels pour les BRS sur des logements déjà construits.
  - Au moment de la remise des clefs pour les BRS faisant l'objet d'une cession de droits réels donnant accession à la propriété d'un logement en l'état de futur achèvement.

Le ministère a élaboré un modèle de déclaration sur l'honneur qui est disponible sur le site du ministère et la plateforme BoRiS accompagne la mise en œuvre de cette condition en précisant quels sont, plus précisément, les cas dans lesquels un ménage est ou non concerné (en fonction de ses conditions patrimoniales actuelles).

Un logement en BRS peut-il faire l'objet d'une hypothèque ?

L'article L. 255-9 du CCH indique que *« les droits réels issus du bail réel solidaire ainsi que les constructions édifiées, rénovées ou réhabilitées sur le terrain ou l'immeuble bâti donné à bail peuvent être saisis dans les formes prescrites pour la saisie immobilière »*. Par conséquent, un logement sous BRS peut bien faire l'objet d'une hypothèque.

Un ménage titulaire d'un BRS peut-il réaliser des travaux dans son logement ?

Les conditions de réalisation de travaux sont stipulées dans le BRS.

L'article L. 255-7 du CCH indique que *« Le preneur ne peut, sauf stipulations contraires ou avenant au bail, exécuter d'autres ouvrages ou travaux que ceux prévus initialement, à l'exception de tous travaux nécessaires à la conservation du bien en état d'usage, conformément aux stipulations du bail. Le preneur ne peut effectuer aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble et ne peut, sauf stipulation contraire du bail, démolir, même en vue de les reconstruire, les ouvrages existants ou qu'il a édifiés ou réhabilités. »*

En fonction des critères préalablement déterminés dans le BRS, la réalisation de travaux par le ménage acquéreur du logement pourra être valorisée dans le cadre du calcul du prix de cession en cas de revente dudit bien à un autre ménage.

Par ailleurs, en application de l'alinéa 7 de l'article L. 255-7 du CCH, le preneur doit également *« maintenir en bon état d'entretien et de réparations les constructions existantes lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci. Il est tenu des réparations de toute nature en ce qui concerne les constructions existantes au moment du bail et celles qui auront été édifiées, mais il n'est pas obligé de les reconstruire s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu'elles ont péri par le vice de la construction antérieure au bail. En cas de sinistre entraînant résiliation du bail, le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels, dans les conditions prévues par le bail. »*

À noter enfin que toutes les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeurent sa propriété durant toute la période du bail et deviennent la propriété de l'OFS à l'expiration du bail.

Quelles sont les incidences pour un ménage ne respectant pas les clauses du BRS ? Outre une résiliation du contrat, un OFS peut-il récupérer les éventuels compléments d'impôts auxquels il peut être soumis au titre de l'article 284 du CGI ?

Le non-respect des clauses contractuelles d'un BRS par un ménage est encadré par le second alinéa de l'article L. 255-8 du CCH qui dispose que *« à défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance, le bail est résilié, après indemnisation de la valeur des droits réels immobiliers*

tenant compte du manquement ayant entraîné la résiliation du bail, selon les modalités prévues au contrat ».

Par ailleurs, en application du IV de l'article 284 du CGI :

« Les organismes de foncier solidaire sont tenus au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi des taux réduits appliqués conformément au 4° du III de l'article 278 sexies ou au 5° du I de l'article 278 sexies A ne sont pas remplies dans les cinq ans qui suivent le fait générateur de l'opération ou cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent l'acquisition des droits réels par la personne qui occupe le logement. Dans ce dernier cas, le complément d'impôt est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année. Lorsque le non-respect des conditions auxquelles est subordonné le taux réduit ne concerne que certains logements au sein d'un ensemble de logements, le complément d'impôt est calculé au prorata de la surface des logements concernés rapporté à la surface de l'ensemble des logements. ».

Par conséquent, au regard de l'ensemble de ces dispositions, l'OFS est soumis au paiement du complément d'impôt (c'est-à-dire de la TVA en l'occurrence) en cas de non-respect par un ménage des clauses d'un BRS relatives à l'application du taux réduit de TVA (affectation du logement à la résidence principale etc…).

Des modalités de récupération auprès du ménage des sommes dûment versées par l'OFS à l'administration fiscale - en cas de résiliation - peuvent toutefois être prévues dans le contrat de bail.

2.2 Transmission des droits réels immobiliers

Un BRS peut-il être cédé ?

Les droits réels consentis dans le cadre d'un BRS peuvent faire l'objet d'une cession, sous réserve de satisfaire certaines conditions. Une telle cession est encadrée par les articles L. 255-10 et suivants du CCH.

Tout propriétaire d'un logement en BRS peut vendre les droits réels immobiliers dont il dispose au titre de ce bail. Cependant, cette vente est placée sous le contrôle et l'agrément de l'OFS, qui vérifie notamment l'éligibilité de l'acquéreur. Il doit respecter les conditions initiales inscrites dans le BRS (résidence principale, critères de ressources…). Cette cession respecte par ailleurs des critères de prix.

En cas de refus d'agrément le cédant bénéficie d'un accompagnement par l'OFS et d'une clause d'indemnisation de ses droits réels en application de l'article L.255-13 du CCH.

En effet, le cédant peut demander à l'OFS de lui proposer un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité prévues à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4. Dans le cas où l'OFS n'est pas en mesure de proposer un acquéreur dans les six mois suivant la demande du cédant, le BRS peut être résilié conventionnellement et le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.

Le prix à la revente est-il encadré ?

L'encadrement des prix de cession est un des principes fondateurs du BRS (article L. 255-2 du CCH). Le dispositif des OFS/BRS limite la spéculation foncière en comportant une dimension anti-spéculative perpétuelle.

Le prix à la revente est égal à la valeur initiale du BRS (article L. 255-5 du CCH), actualisée selon des critères définis à l'article R. 255-3 du CCH :

- Application de la variation d'un indice choisi par l'OFS (ICC, IRL, Livret A…)
- Majoration de la valorisation des travaux effectués entre l'acquisition et la cession.

Les modalités de valorisation et la nature des travaux doivent être déterminées par le BRS

Dans tous les cas ce prix actualisé ne peut excéder les plafonds de prix prévus par l'arrêté du 26 mars 2004.

L'OFS est garant du respect de cette réglementation puisque la vente d'un BRS à un ménage est subordonnée à son agrément (L. 255-11 du CCH). Si le vendeur ne respecte pas cet encadrement du prix à la revente, la mutation pourra être considérée comme nulle.

Le BRS peut-il être transmis par héritage ?

Le BRS peut être transmis dans le cadre d'une succession mais sous conditions.

La transmission d'un logement en BRS est encadrée par l'article L.255-14 du CCH.

En cas de décès de l'un des conjoints (mariés ou pacsés) aucune condition d'éligibilité n'est requise pour le conjoint survivant qui peut continuer à occuper le logement à titre de résidence principale.

Le logement pourra être occupé par l'un des autres ayants droit, que s'il l'occupe à titre de résidence principal et qu'il respecte les critères d'éligibilité du BRS, notamment au regard du niveau de ressources. Dans le cas contraire, l'ayant droit disposera alors d'un délai d'un an pour vendre le logement auprès d'un ménage éligible et qui devra être, au préalable, « agréé » par l'OFS.

Dans l'ensemble de ces hypothèses, le bail sera rechargé de plein droit de telle manière que le nouveau preneur des droits réels bénéficie d'un bail d'une durée identique à celle prévue dans le bail initial.

Si le logement n'est pas vendu dans les délais impartis, l'OFS indemnisera l'ayant droit de la valeur des droits réels dans les conditions prévues par le bail.

Dans le cadre d'une succession, la valeur des droits réels immobiliers est comptée dans la valeur de l'actif du défunt à partager entre les ayants droit.

Le BRS peut-il faire l'objet d'une donation ?

Le BRS peut faire l'objet d'une donation (L. 255-10 du CCH). Celle-ci doit néanmoins faire l'objet d'un agrément du bénéficiaire par l'OFS, à l'instar d'une vente classique du BRS. Si l'agrément est délivré, la durée du bail est rechargée de plein droit afin de permettre au nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial (L. 255-12 du CCH).

Un ménage peut-il louer son logement en BRS ?

Il existe trois modèles de BRS qui sont définit aux articles L. 255-2 à L. 255-4. Parmi ceux-ci, dans le cadre du BRS location sociale, l'objet même du bail est la mise en location des logements. Mais ce n'est pas le cas pour le BRS accession, qui prévoit que *« ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale »* selon l'article L. 255-1 du CCH.

L'article L. 255-2 dispose ensuite que le contrat de bail peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, prévoir que *« le preneur doit occuper le logement objet des droits réels sans pouvoir le louer »*. En d'autres termes, la loi prévoit que le preneur est occupant du logement à titre de résidence principale et que si l'OFS ne l'interdit pas, il peut le mettre en partie seulement en location (par exemple pour des locations touristiques saisonnières ou partielles).

Avant la publication du décret n° 2024-838, les textes règlementaires étaient silencieux sur les modalités de cette mise en location par un particulier. Depuis cette publication, l'article R. 255-1 du CCH a été complété afin de réduire les risques de dévoiement du dispositif.

Ainsi, la mise en location de son BRS par un preneur ne doit pas être entendue comme permettant au propriétaire des droits réels de mettre son logement en location sur le marché libre, sans que ce dernier ne soit plus occupant du bien concerné au titre de sa résidence principale. Cela serait contraire à l'objectif du dispositif OFS/BRS qui doit rester un outil de politique locale de l'habitat permettant d'enrayer les effets de la hausse des prix de l'immobilier dans l'accès au logement. Par ailleurs cela entrainerait, potentiellement, une remise en cause du taux réduit de TVA qui s'est appliqué à l'opération (art. 284 du CGI).

La nouvelle rédaction de l'article R. 255-1 du CCH vise ainsi à confirmer :

- Que le propriétaire des droits réels reste l'occupant principal de son logement : réduisant ainsi les cas de mise en location à la location d'une chambre ou à la location touristique par exemple.
- Que l'OFS soit toujours informé des BRS mis en location « partielle » dans son parc de logement afin de pouvoir ajuster ses pratiques de contractualisation au besoin.

2.3 BRS, SRU et collectivités territoriales

Les logements faisant l'objet d'un BRS sont-ils comptabilisés comme des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU ?

L'article L. 302-5 du CCH définit la liste des logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU. Au fil des différentes évolutions législatives, cette liste s'est continuellement étoffée, soit pour y intégrer des produits qui n'y étaient pas intégrés originellement, soit pour intégrer des produits nouvellement créés.

Depuis la loi ELAN de 2018, l'accession sociale et abordable, soit le PSLA (uniquement pour une durée de 5 ans après la levée d'option) et le BRS ont été intégrés à l'inventaire. Le BRS est donc comptabilisé à l'inventaire au même titre que les autres logements sociaux et contribue à l'atteinte du taux cible pour les communes concernées.

S'agissant du rattrapage triennal, le III de l'article L. 302-8 précité ne fait mention que des logements financés en PLAI et ceux financés en PLS. Il a dès lors été nécessaire, dans les

instructions gouvernementales édictées au moment de la réalisation des bilans triennaux, de préciser les règles d'assimilation de tous les logements comptabilisés SRU à l'une ou l'autre de ces catégories :

- Sont assimilés à des PLAI : les logements ANAH conventionnés au niveau « très social », les terrains locatifs familiaux pour gens du voyage, les places en CHRS et CADA, les logements en IML (en fonction des plafonds de ressources/loyers), le BRS locatif « très social » (si PLAi), les logements locatifs très sociaux (LLTS) dans les DROM.
- Sont assimilés à des PLUS : les logements ANAH conventionnés au niveau « social », les logements en IML (en fonction des plafonds de ressources/loyers), le BRS locatif « social » (si PLUS), les logements locatifs sociaux (LLS) dans les DROM.
- Sont assimilés à des PLS : les PSLA, les BRS accession et le BRS locatif « social » (en PLS).

En conséquence :

- Les BRS « accession » directement cédés à un ménage en application des articles L. 255-2 et L. 255-3 du CCH sont des logements assimilés à des logements sociaux en PLS.
- Les BRS mis en location en application de l'article L. 255-4 du CCH par les OLS et avec conventionnement sont assimilés à des logements locatifs fonction du niveau de plafond associé à l'agrément :
- BRS location sociale conventionné PLAi : assimilé à un LLS PLAi ;
- BRS location sociale conventionné PLUS : assimilé à un LLS PLUS ;
- BRS location sociale conventionné PLS : assimilé à un LLS PLS ;

Les BRS mis en location en application de l'article L. 255-4 du CCH par des opérateurs non OLS - conventionnés APL ou non - sont assimilés à des logements locatifs sociaux en PLS.

Nota bene : il faudra être attentif à ce que ces logements ne soient pas décomptés deux fois (au moment de l'agrément LLS par l'OLS et au moment de l'entrée dans les lieux du ménage par l'OFS). La déclaration des BRS est en train d'être intégrée au SIAP et une modalité de décompte spécifique de ces BRS devra permettre d'éviter cet écueil.

Pour plus d'informations concernant les modalités générales de décompte SRU vous pouvez consulter la page dédiée sur le site du ministère.

À quel moment les BRS doivent-ils être décomptés ?

Les logements en BRS sont comptabilisés par les services de l'État grâce au rapport d'activité que doit remettre annuellement l'OFS agréé au préfet de région et aux préfets de département concernés par son activité. Ce rapport annuel doit être remis avant le 31 juillet de l'année suivante.

L'article R. 329-11 du code de l'urbanisme indique bien que l'organisme est tenu de transmettre *« les éléments mentionnés à l'article R. 302-15 du code de la construction et de l'habitation permettant d'effectuer le décompte des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire »*.

Les circulaires relatives aux conditions de réalisation du bilan triennal et à la procédure de constat de carence prévoient que les logements en BRS *« ne donnant pas lieu à agrément préalable au moment du montage du projet, ceux-ci ne sauraient être pris en compte dans le cadre du bilan quantitatif, au titre des logements agréés non encore intégrés à l'inventaire SRU, à l'exception de ceux donnant lieu à un agrément au titre du logement locatif social. Ainsi, seuls les logements en BRS mis en service et dûment intégré à l'inventaire SRU au 1er janvier 2019 seront pris en compte dans le cadre du bilan quantitatif ».*

Cette mise en service doit été comprise comme une « entrée dans les lieux » ou un « début d'occupation ».

Cela ne peut en être autrement pour le BRS (hors BRS « locatifs sociaux ») compte tenu des incertitudes entourant ces opérations. En effet, entre la fin de construction du logement (ou de réhabilitation) et l'entrée dans les lieux par le ménage, de nombreuses situations différentes peuvent se présenter (comme par exemple la cession du logement dans la marché libre). Ainsi, un décompte en amont de ce début d'occupation aurait pour effet de créer un risque de décompter en BRS un logement qui pourrait finalement être cédé dans le libre ou à un bailleur social.

En conséquence, pour assurer le plus d'exactitude possible dans le décompte des BRS :

- Les BRS directement cédés à un ménage en application des articles L. 255-2 et L. 255-3 du CCH sont décomptés au moment la jouissance du logement objet du bail est effective.
- Les BRS mis en location en application de l'article L. 255-4 du CCH et conventionnés sont décomptés au moment de leur agrément (comme pour les logements locatifs sociaux).
- Les BRS mis en location en application de l'article L. 255-4 du CCH, mais non conventionnés APL, sont décomptés au moment de la mise en location.

Dans la mesure où les logements en BRS sont assimilés à des logements sociaux dans le cadre du décompte de l'article 55 de la loi SRU, les communes peuvent-elles voir leur montant de prélèvement diminué si elles favorisent la mise en place de BRS sur leur territoire ?

Toute dépense mentionnée à l'article R. 302-16 du CCH pourra être déduite des prélèvements SRU d'une commune dans le cadre d'une opération en BRS. Il peut s'agir, par exemple, de travaux de viabilisation ou de dépollution d'un terrain, de moins-values de cession sur des terrains cédés par la commune à un opérateur (l'OFS dans ce cas précis), etc.

Exemple de déduction sur les prélèvements SRU ans le cadre d'une opération en BRS

Le 15 janvier 2019, la commune X a cédé à l'euro symbolique un terrain communal à un OFS de la région PACA. La valeur de ce terrain a été estimé à 80 000 euros par les domaines.

Les logements ont été livrés en 2021 et les BRS contractés la même année :

2019 :

Vente du terrain à l'euro symbolique.

2020 :

État déclaratif du Maire (demande de déduction du terrain vendu 1 € symbolique).

2021 :

Déduction des prélèvements SRU à hauteur de 79 999 €
Livraison des logements - Signature des BRS.

2022 :

Recensement des logements SRU au 1er janvier 2022 par rapport annuel
Notification de l'inventaire avant le 31 décembre.

Une opération en BRS répond-t-elle à l'obligation mentionnée dans l'article L. 302-9-1-2 du CCH relative à la construction d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux (hors PLS) dans une opération de construction de logements neufs située en commune carencée au titre de la loi SRU ?

Le BRS en accession étant assimilé au PLS, le développement du BRS dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU doit s'inscrire dans le respect des articles L. 302-8 et L. 302-9-1-2 du CCH :

- Dans toutes les communes soumises à obligations triennales (qu'elles soient ou non carencées), doivent être réalisés sur la période triennale une part minimale de 30 % de logements les plus sociaux (PLAi ou assimilés) et un maximum de 30 % (ou 20 % dans certains cas) de logements locatifs les moins sociaux (PLS ou assimilés).
- Dans les communes carencées, en plus des obligations précédentes, dans toute opération de plus de 12 logements collectifs ou plus de 800 m² de surface de plancher, doit être prévu un minimum de 30 % de logements sociaux financés (PLUS/PLAi).

Ainsi, dans les communes déficitaires non carencées, la part de BRS « accession » ne pourra pas dépasser 30 % de l'offre nouvelle totale de logement social sur la période triennale.

Dans les communes carencées, la réalisation d'une opération de plus de 12 logements collectifs ou de plus de 800 m² de surface de plancher, à 100 % en BRS « accession » sera impossible. Aussi, les OFS, qui portent les projets de BRS dans les communes carencées,

devront veiller à respecter cette répartition par opération. Pour cela ils pourront, par exemple, céder (en CLEFA ou non) 30 % des logements à un bailleur social (qui les mettra en location sous plafond PLAi ou PLUS) en logement locatif social ou dans le cadre du dispositif de BRS « location sociale ».

Dans l'hypothèse où ces règles ne seraient pas respectées en commune carencée, les permis de construire délivrés contrevenant à ces dispositions pourraient dès lors faire l'objet d'un arrêté de retrait à l'issue d'un constat de l'illégalité, soit par la collectivité elle-même, soit lors du contrôle de légalité par le préfet de département.

2.4 Le dispositif fiscal du BRS

Mesure	Référence	Objectif
TVA à taux réduit	Art.278 sexies du CGI	Application d'un taux de TVA à 5,5% sur : - La livraison de terrains à bâtir ou de logements neufs à un OFS ; - Les travaux d'aménagement portant sur les terrains à bâtir acquis réalisés par un OFS ; - Les travaux de construction et de rénovation de ces logements ; - La cession des droits réels immobiliers en BRS à un ménage ; Et application du principe de rappel de taxe à la charge de l'OFS si les conditions d'occupation en BRS ne sont pas ou plus respectées.
Taxe de publicité foncière à taux réduit	Art.742 du CGI (en L.255-2 CCH) Art 1594 F quinquies du CGI (en L 255-3 CCH)	Application d'un taux de taxe de publicité foncière à 0.70% (0,715% avec les taxes additionnelles) du prix de vente des droits réels immobiliers HT : - dans le cas d'une cession entre l'OFS et le ménage (constitution et cession des droits réels dans le cadre de l'article L.255-2 du CCH) - ou dans le cas d'une cession entre l'opérateur et le ménage (cession des droits réels dans le cadre de l'article L.255-3 du CCH) ➔ Dans tous les cas l'application du taux réduit est fonction de l'application d'une TVA à la cession et dans les cas de cession par un opérateur il ne s'applique que pour les logements neufs.
Exonération de taxe de publicité foncière	Art.743 5° du CGI	La taxe de publicité foncière fait l'objet d'une exonération pour les cessions entre un OFS et un opérateur (constitution des droits réels dans le cadre de l'article L.255-3 du CCH).
Ouverture du prêt à taux zéro pour les preneurs en BRS	Art.L.31-10-2 et L.31-10-3 du CCH	Ouverture, aux preneurs de droits réels immobiliers primo-accédants, de la possibilité de bénéficier, sous condition de ressources, de l'aide du PTZ. L'alignement du dispositif de BRS sur celui des logements neufs financés par le PSLA permet d'augmenter la solvabilité des futurs preneurs en BRS. L'objectif est de sécuriser le parcours d'accession en permettant aux ménages primo-accédants de diminuer les mensualités du prêt ou des prêts consentis pour l'acquisition de leurs droits réels immobiliers.
Abattement de la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties	Art.1388 octies du CGI	Afin de tenir compte des spécificités du BRS (le preneur ne disposant pas de droits réels sur la propriété non bâtie), les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre pourront, sur délibération, prévoir que la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements faisant l'objet d'un BRS fait l'objet d'un abattement pouvant aller de 30 % à 100%.

Accès aux garanties d'emprunt communales pour les OFS	Art. L.2252-1 à 2252-5 du CGCT	Disposition autorisant les collectivités territoriales à apporter leur garantie d'emprunt aux OFS en vue d'acquérir des terrains en vue d'y faire réaliser des opérations en BRS. Cette mesure facilite l'octroi aux OFS de prêts à long terme (prête GAIA de la CDC).
Accès aux garanties d'emprunt départementales et régionales aux OFS avec non application de la troisième règle prudentielle	Art. L.3231-4 à 3231-5 et L.4253-1 à 4253-2 du CGCT	Les garanties d'emprunt sont encadrées par 3 règles prudentielles cumulatives, visant à limiter les risques financiers (D.1511-30 à 1511-35 CGCT). La troisième vise à partager les risques en prévoyant que la quotité maximale susceptible d'être garantie sur un même emprunt est fixée à 50%. Depuis la publication de la loi 3DS, cette règle ne s'applique plus aux OFS pour les garanties départementales et communales.
Modulation du complément de TVA dû par les OFS lorsque les conditions d'application du taux réduit de la TVA à leurs opérations ne sont pas respectées	Art. 284 du CGI	Disposition prévoyant que lorsque les conditions d'application du taux réduit de TVA de 5,5 % cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération, le complément d'impôt est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année. Lorsque le non-respect des conditions auxquelles est subordonné le taux réduit ne concerne que certains logements au sein d'un ensemble de logements, le complément d'impôt est calculé au prorata de la surface des logements concernés rapporté à la surface de l'ensemble des logements.
Taux réduit d'impôt sur les sociétés en cas de cession de locaux professionnels ou de terrains à bâtir en vue de produire des logements en BRS	Art. 210 F du CGI	Extension du taux réduit d'impôt sur les sociétés sur les plus-values réalisées par des entreprises à l'occasion de la vente de locaux professionnels ou de terrains à bâtir aux OFS, qui s'engagent à construire ou transformer les locaux en logements dans les 4 ans.
Éligibilité des BRS au prêt d'accession sociale	Art.L.312-1 du CCH	Possibilité de souscrire à un prêt d'accession sociale (PAS) ouverte aux acquéreurs en BRS Cette disposition vise à assurer une égalité de traitement entre les acquéreurs de droits réels immobiliers et les accédants à la propriété.
Exonération d'impôt sur la plus-value en cas de cession d'un terrain par un particulier à un OFS	Art.150 U du CGI (Disposition temporaire)	Intégration des OFS dans la liste des structures d'intérêt général, ce qui entraine l'application au BRS de l'exonération d'impôt sur le revenu pour les plus-values constatées par les personnes physiques lors des cessions d'immeubles au profit des organismes qui s'engagent à réaliser des logements sociaux.

Les BRS sont-ils soumis à la taxe de publicité foncière ?

La taxe de publicité foncière fait partie des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) avec les droits d'enregistrement. Elle est acquittée par l'acteur lorsqu'un bien immobilier change de propriétaire.

En matière de BRS, le régime de la taxe de publicité foncière (TPF) applicable aux opérations neuves nécessite de distinguer :

- Le cas d'une cession entre un OFS et un opérateur (constitution des droits réels dans le cadre de l'article L.255-3 du CCH) : → Exonération de TPF en application de l'article 743, 5° du CGI (cette exonération permet d'éviter le double paiement de la TPF pour un même logement dans le modèle du BRS opérateur).
- Le cas d'une cession entre l'opérateur et le ménage (cession des droits réels dans le cadre de l'article L.255-3 du CCH) : → taux de 0,715% si le logement est neuf et soumis à TVA (article 1594 F quinquies du CGI) - Taux de 5,09% à 6,31% selon les départements dans les autres cas.
- Le cas d'une cession entre l'OFS et le ménage (constitution et cession des droits réels dans le cadre de l'article L.255-2 du CCH) : → Taux de 0,715% sur l'ensemble des contreparties du BRS, c'est à dire le prix des droits réels + le montant cumulé des redevances pendant toute la durée du BRS (art.742 du CGI).

Cette exonération permet d'éviter le double paiement de la TPF pour un même logement dans le modèle du BRS opérateur.

Un ménage preneur d'un BRS peut-il bénéficier d'un éco-PTZ ?

Il n'y a pas de contre-indication à ce qu'un ménage propriétaire d'un logement sous BRS contracte un éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ).

Pour bénéficier d'un éco-PTZ, le preneur d'un BRS doit néanmoins respecter l'ensemble des conditions prévues à l'article 244 quater U du code général des impôts (CGI) et des articles D. 319-1 à D. 319-43 du CCH.

En vertu du 1 du I de l'article 244 quater U du CGI, un éco-PTZ ne peut être attribué que pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique de logements achevés depuis plus de deux ans à la date de début d'exécution des travaux.

L'éco-PTZ peut financer soit certains travaux correspondant aux catégories mentionnées au 1° du 2 de l'article 244 quater U du CGI, soit des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale (35 % d'économies d'énergie), soit des travaux déjà en partie financés par l'aide Habiter Mieux Sérénité de l'Anah, soit des travaux de réhabilitation de système d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Ensuite, un éco-PTZ ne peut être consenti qu'aux personnes énumérées au 3 du I de l'article 244 quater U du CGI (personnes physiques ou sociétés civiles, éventuellement membres d'un syndicat de copropriétaires).

Le parc de logement sous BRS est, à ce jour, essentiellement, composé de copropriétés. Techniquement, la réhabilitation des logements intervient avant leur cession dans le cadre d'un BRS. Dans ce cas, les travaux de réhabilitation sont le plus souvent réalisés par un opérateur et les travaux réalisés par l'opérateur ne pourront être financés par un éco-PTZ.

Ainsi, deux cas de figure de mobilisation de l'éco-PTZ sont envisageables :

- Un propriétaire de logement de plus de deux ans sous BRS, prend l'initiative de faire des travaux de rénovation du logement ;
- L'OFS cède à un preneur, un logement de plus de deux ans, avec une clause de réhabilitation thermique du bien.

Pour les personnes physiques, l'éco-PTZ peut être attribué à raison de travaux réalisés dans leur habitation principale lorsqu'elles en sont propriétaires ou dans des logements qu'elles donnent en location ou qu'elles s'engagent à donner en location.

Le preneur du BRS détient tous les attributs de la propriété du logement. Dans le cadre du BRS, les logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale. Les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeurent sa propriété en cours de bail et deviennent la propriété de l'OFS à l'expiration du bail. Le preneur peut jouir librement des droits réels immobiliers et des installations ou constructions édifiées, rénovées ou réhabilitées, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à la destination de l'immeuble, ou à l'état dans lequel il a été convenu que ces droits réels immobiliers seraient remis en fin de bail (article L. 255-7 du CCH).

Les conditions d'éligibilité d'un ménage preneur d'un BRS à un éco-PTZ sont donc remplies. Ainsi, dans le cas où le preneur du BRS en acquisition est une personne physique ou une société civile et souhaite réaliser des travaux d'économie d'énergie visés à l'article D. 319-16 du CCH et à la condition que ces derniers soient conformes au bail conclu, le preneur pourrait bénéficier d'un éco-PTZ.

Partie III

Le bail réel solidaire d'activité

Quelle forme peut prendre un BRSA ?

Le bail réel solidaire d'activité est défini aux articles L. 256-1 et suivants du CCH. En application de ces dispositions, constitue un contrat dénommé « bail réel solidaire d'activité » le bail par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du CU et pour une durée comprise entre douze et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de locaux à usage professionnel ou commercial, sous conditions de plafond de prix de cession et avec, s'il y a lieu, obligation pour le preneur de construire ou de réhabiliter des constructions existantes.

Les OFS peuvent donc désormais céder, sous plafond de prix, les droits réels de locaux d'activité et cela selon trois possibilités :

- Soit directement à des micro-entreprises (moins de dix salariés et moins de deux millions d'euros de chiffres d'affaires) en contrepartie d'une redevance foncière (article L.256-2 CCH) ;
- Soit directement à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des locaux à usage professionnel ou commercial et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces locaux à des micro-entreprises (article L. 256-4 CCH) ;
- Soit à des établissements publics, des entreprises publiques locales ou à des organismes HLM qui pourront les mettre en location, à des niveaux de loyers modérés, auprès de micro-entreprises (article L. 256-3 CCH).

La définition des micro-entreprises est prévue par la recommandation 2003/361/ CE de la Commission du 6 mai 2003 concernant la définition des micro, petites et moyennes entreprises.

Dans le modèle opérateur – location, le BRSA peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des locaux à usage professionnel ou commercial et qui s'engage à les mettre en location à une micro-entreprise, au sens de la recommandation 2003/361/ CE.

Cette mise en location prend la forme d'un contrat d'occupation. Ce contrat doit mentionner la date du terme contractuel du bail réel solidaire d'activité et son effet sur le contrat d'occupation. Toute mention contraire à ces dispositions est réputée non écrite. À défaut, le cocontractant occupant peut solliciter l'annulation du contrat ou la réduction du loyer. Le preneur/opérateur doit transmettre à l'occupant la copie du bail réel en cours.

Enfin, le contrat d'occupation s'éteint de plein droit au terme du BRSA. L'occupant ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation au terme du bail réel mentionné dans son contrat d'occupation.

Est-ce que tous les OFS peuvent faire du BRSA ?

Avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, seuls les OFS qui n'étaient pas des organismes de logements social mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du CCH pouvaient conclure des BRSA. En effet,

avant l'entrée en vigueur de cette loi, les OLS agréés OFS ne pouvait avoir une activité d'OFS que dans le cadre du SIEG logement social. Cette disposition limitait leur compétence au domaine du logement et de facto les empêchait de conclure des BRSA.

Cependant, la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement (HDGOA) a élargi leur compétence en prévoyant que le 9° de l'article L421-4, le 43° de l'article L. 422-2 et le 42° de l'article L. 422-3 du CCH sont complétés par les mots : *« ainsi que pour conclure des baux réels solidaires d'activité définis à l'article L. 256-1 du présent code ».*

Ainsi désormais tous les OFS sont compétents pour conclure des BRSA.

Quels sont les opérateurs pouvant mettre en location des locaux d'activité ou commerciaux dans le modèle du BRSA ?

Contrairement au BRS opérateur dans lequel les textes ne définissent pas le type de structure pouvant être opérateur, dans les BRSA opérateur-location l'article L. 256-3 du CCH prévoit que seuls peuvent être opérateurs :

- Les établissements publics y ayant vocation ;
- Les sociétés mentionnées aux titres II, III ou IV du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales (c'est-à-dire les sociétés d'économie mixte) ;
- Les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du présent code ou leurs filiales créées en application du 19° de l'article L. 421-1, du 66° de l'article L. 422-2 et du 28° de l'article L. 422-3 (c'est-à-dire les organismes de logement social).

L'article L. 256-4 du CCH prévoit que dans le modèle BRSA opérateur classique, l'opérateur « peut être » le même que pour le BRSA opérateur-location.

Quelles sont les possibilités de transmission d'un BRSA ?

Le BRSA peut être transmis par cession ou par donation dans les conditions prévues aux articles L. 256-9 à L. 256-18 du CCH. Tout projet de vente ou de donation des droits réels immobiliers afférents au bien objet du BRSA doit faire l'objet d'un agrément par l'OFS. Ce dernier vérifie alors le respect des conditions d'éligibilités de l'acquéreur ou du donataire. En cas de refus d'agrément lors d'une cession ou d'une donation, l'OFS peut désigner un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité.

En cas de transmission à la suite du décès du preneur, si l'ayant droit ne satisfait pas aux conditions, il dispose d'un délai de douze mois pour céder les droits réels afférents au bien objet du BRSA à un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité et agréé par l'organisme de foncier solidaire.

Enfin, l'OFS dispose d'un droit de préemption à son profit, mentionné dans le bail, à l'occasion de toute cession ou donation. Dans ce cas, il peut racheter les droits réels immobiliers afférents au bien objet du bail ou les faire acquérir par un bénéficiaire répondant aux conditions d'éligibilité. L'OFS doit alors faire connaître sa décision d'exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois à compter de la

transmission de l'offre préalable de cession ou de donation. Ce délai est prorogé d'un mois en cas de refus de l'agrément.

Le preneur est alors indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers dans le respect des modalités de calcul du prix de vente stipulées dans le bail et dans la limite leur valeur initiale actualisée selon des modalités définies à l'article R. 256-2 CCH ; ainsi que, le cas échéant, du fonds existant, à hauteur du préjudice causé par le défaut d'agrément et dans les conditions prévues par le bail. L'indemnisation du fonds porte notamment sur sa valeur marchande, déterminée suivant les usages de la profession.

Comment sont fixés les plafonds de prix de cession des BRSA ?

En absence de grille règlementaire de plafonnement des prix des locaux professionnels (contrairement au prix des logements), l'article R. 256-1 du CCH renvoie aux OFS le soin de fixer le prix de cession des locaux. La création règlementaire d'un référentiel de prix de vente pour le BRSA n'est en effet pas réalisable du fait de la fluctuation permanente des prix du fonciers et du besoin d'activités économiques d'une zone considérée.

Ainsi, les plafonds de prix de cession des droits réels mentionnés à l'article L. 256-1 sont fixés par l'OFS, au regard, pour leur montant hors taxe, des conditions d'acquisition du terrain, de la nature du local et de la nature de l'activité exercée dans le local.

Ensuite et afin de prendre en considération le fait que la cession ne porte pas sur la pleine propriété du local concerné, le plafond de prix doit présenter une décote significative par comparaison à la valeur, sur le marché libre, de locaux commerciaux similaires et situés à proximité du local concerné. Autrement dit, cette décote significative doit permettre de prendre en considération, dans la fixation du prix de cession, le fait que l'OFS ne consent, par le biais du BRSA, qu'à la cession de droits réels de propriété sur le local concerné.

Quelles sont les modalités de définition des prix de mutation des BRSA ?

De la même manière que dans le BRS, en cas de mutation, le prix de cession des droits réels, parts et actions permettant la jouissance du bien n'excède pas le prix d'acquisition de ces droits réels, défini à l'article R. 256-1, actualisé par application de la variation d'un indice choisi par l'OFS. Le contrat de bail peut fixer une méthode d'évaluation du prix de cession des droits réels, parts et actions permettant la jouissance du bien.

De plus, spécifiquement pour le BRSA, ce prix peut ensuite être majoré de la valorisation des travaux d'amélioration effectués entre l'acquisition et la cession à l'exception de ceux réalisés pour l'adaptation du local à l'activité du cédant (article R. 256-2 CCH). Ainsi, le prix de revente ne peut être augmenté que de la valorisation occasionnée par les travaux du cédant qui ont abouti à améliorer les conditions générales d'utilisation du local et non à adapter le local à l'activité qui était la sienne. Les travaux visant la remise en l'état d'un local, afin d'en retirer les spécificités liées à l'activité du cédant, ne peuvent pas être pris en compte pour l'augmentation du prix de cession.

Enfin, ces modalités de valorisation et la nature des travaux doivent être déterminées par le bail liant le preneur et l'organisme de foncier solidaire.

Quels sont les critères d'éligibilité supplémentaires utilisables par les OFS pour conclure des BRSA ?

La loi prévoit que l'OFS peut fixer des critères d'éligibilité supplémentaires applicables aux micro-entreprises, fondés notamment sur le chiffre d'affaires, le statut ou le type d'activité, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État (L. 256-2 CCH).

L'article R. 256-3 du CCH prévoit en conséquence que dans le cas où l'OFS fixe des critères d'éligibilité supplémentaires aux micro-entreprises, il peut se fonder sur tout ou partie des éléments suivants :

- Le chiffre d'affaires ou la situation financière de l'entreprise ; ces critères visent à permettre à l'OFS de s'assurer de la solidité financière de l'entreprise ;
- L'effectif de l'entreprise, sa politique de recrutement, notamment les actions qu'elle mène en faveur de l'insertion professionnelle des publics en difficulté afin de pouvoir avoir les mêmes éléments d'analyse que pour les procédures de sélection des soumissionnaires à un marché public ;
- La précision d'une destination ou d'une ou plusieurs activités autorisées et, le cas échéant, d'activités accessoires qui peuvent être exercées dans le local. Ce critère vise à permettre à l'OFS d'articuler ses critères d'éligibilité additionnels avec la destination des lieux et la ou les activités autorisées » qui seront ensuite fixées dans le contrat de bail en vertu de l'article L. 256-7 du CCH ;
- Le type d'activité de la micro-entreprise, apprécié au regard de la configuration des lieux, de ses conditions d'accès ou d'usage ou au regard des besoins du quartier. Ce critère vise à permettre à l'OFS de favoriser la diversité des activités économiques dans une zone considérée et donc de favoriser effectivement la mixité fonctionnelle du quartier ;
- Les agréments dont dispose la micro-entreprise, notamment pour les micro-entreprises relevant de l'économie sociale et solidaire, au sens de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire qui permettent à l'OFS de pouvoir limiter les micro-entreprises éligibles aux entreprises ayant reçu un agrément « ESS » ou « ESUS ».

Lorsqu'il fixe des critères supplémentaires, l'OFS doit en faire mention dans la publicité préalable qu'il est en devoir d'assurer au moment de l'ouverture de l'offre de bail.

Quelles sont les modalités de fixation des plafonds de loyers et des montants de loyer dans le BRSA opérateur-location ?

Lorsque le bail réel solidaire d'activité est consenti à un opérateur dans les conditions fixées à l'article L. 256-3, le montant des plafonds de loyer applicables, par contrat d'occupation, à la micro-entreprise est fixé par le bail. Ce plafond doit présenter une décote significative par comparaison aux loyers pratiqués pour des biens similaires situés

à proximité du local considéré. Cette décote permet de prendre en considération l'effet prix du démembrement.

Le montant du loyer ne peut être inférieur au montant de la redevance due à l'organisme de foncier solidaire en application de l'article L. 256-8 et ne peut donc pas être supérieur au plafond fixé dans le bail.

Le montant du loyer est ensuite déterminé par le titulaire du BRSA au regard des conditions de celui-ci et est fixé dans le contrat d'occupation. Le montant du loyer est révisé tous les trois ans à l'initiative du bailleur.

Le loyer est constitué :

- D'une part fixe (dont le montant est établi au regard des conditions de construction ou de réhabilitation du local concerné) ;
- D'une éventuelle une part variable.

Lorsqu'elle est prévue, les modalités de calcul de la part variable sont fixées dans le contrat d'occupation. Lors des révisions triennales, le montant de la part variable est alors calculé à due proportion de l'évolution constatée des bénéfices de la micro-entreprise sur la période des trois exercices précédents. Ainsi, la réévaluation des loyers fonctionne de la même manière qu'en matière de bail commercial (articles L. 145-33 à L. 145-40 du code de commerce).

La prise en compte des « bénéfices » et non du « chiffre d'affaires » permet d'éviter les réévaluations de loyer basées sur des éventuelles augmentations conjoncturelles du chiffre d'affaires de l'entreprise qui n'auraient pas d'impact sur l'augmentation réelle de ses bénéfices (idem pour les réévaluations des montants de redevance foncière).

Afin d'assurer le respect des règles d'évolution de la part variable, la micro-entreprise doit transmettre annuellement ses comptes financiers au titulaire du BRSA.

Quelles sont les modalités de publicité préalable à la conclusion d'un BRSA ?

La conclusion d'un BRSA ou d'un contrat d'occupation en application des dispositions de l'article L. 256-3 du CCH doit être précédée d'une publicité d'une durée minimale de deux mois dans un support habilité à recevoir des annonces légales.

Les modalités applicables sont proches des modalités de publicité applicables dans le cas de la procédure adaptée HLM (articles 27 et 34 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics) :

- Cette publicité doit être adaptée à la nature et aux caractéristiques du bail ainsi qu'au nombre ou à la localisation des micro-entreprises susceptibles d'y répondre.
- Cette publicité doit mentionner la nature du local, sa surface, son adresse, son prix, le montant de la redevance et le cas échéant, les critères d'éligibilité portés au projet de contrat de bail.

Comment est fixé le montant de redevance foncière applicable au preneur d'un BRSA ?

Légalement, le preneur d'un BRSA doit s'acquitter du paiement d'une redevance selon les mêmes modalités que celles prévues à l'article L. 255-8 du CCH, c'est-à-dire celles prévues pour le BRS.

C'est l'OFS qui fixe au contrat de bail le montant de la redevance. Le montant de la redevance est révisé tous les trois ans à l'initiative du bailleur.

Le montant de cette redevance est constitué d'une part fixe établie au regard des conditions d'acquisition et de gestion du patrimoine immobilier par l'OFS et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation du local objet du bail.

Le montant de cette redevance peut être augmenté d'une part variable. Lorsqu'elle est prévue, les modalités de calcul de cette part variable sont fixées dans le contrat de bail. Lors des révisions triennales, le montant de la part variable est calculé à due proportion de l'évolution constatée des bénéfices de la micro-entreprise sur la période des trois exercices précédents.

Les comptes financiers de la micro-entreprise sont donc transmis annuellement par le titulaire du bail réel solidaire d'activité à l'organisme de foncier solidaire.

Quelles sont les modalités de cession des droits réels immobiliers d'un BRSA ?

Le contrat de bail prévoit la liste des pièces devant être remises par le cédant ou donateur des droits réels afférents au bien objet d'un bail réel solidaire d'activité pour solliciter l'agrément d'un preneur ou d'un donataire en application de l'article L. 256-12 du CCH.

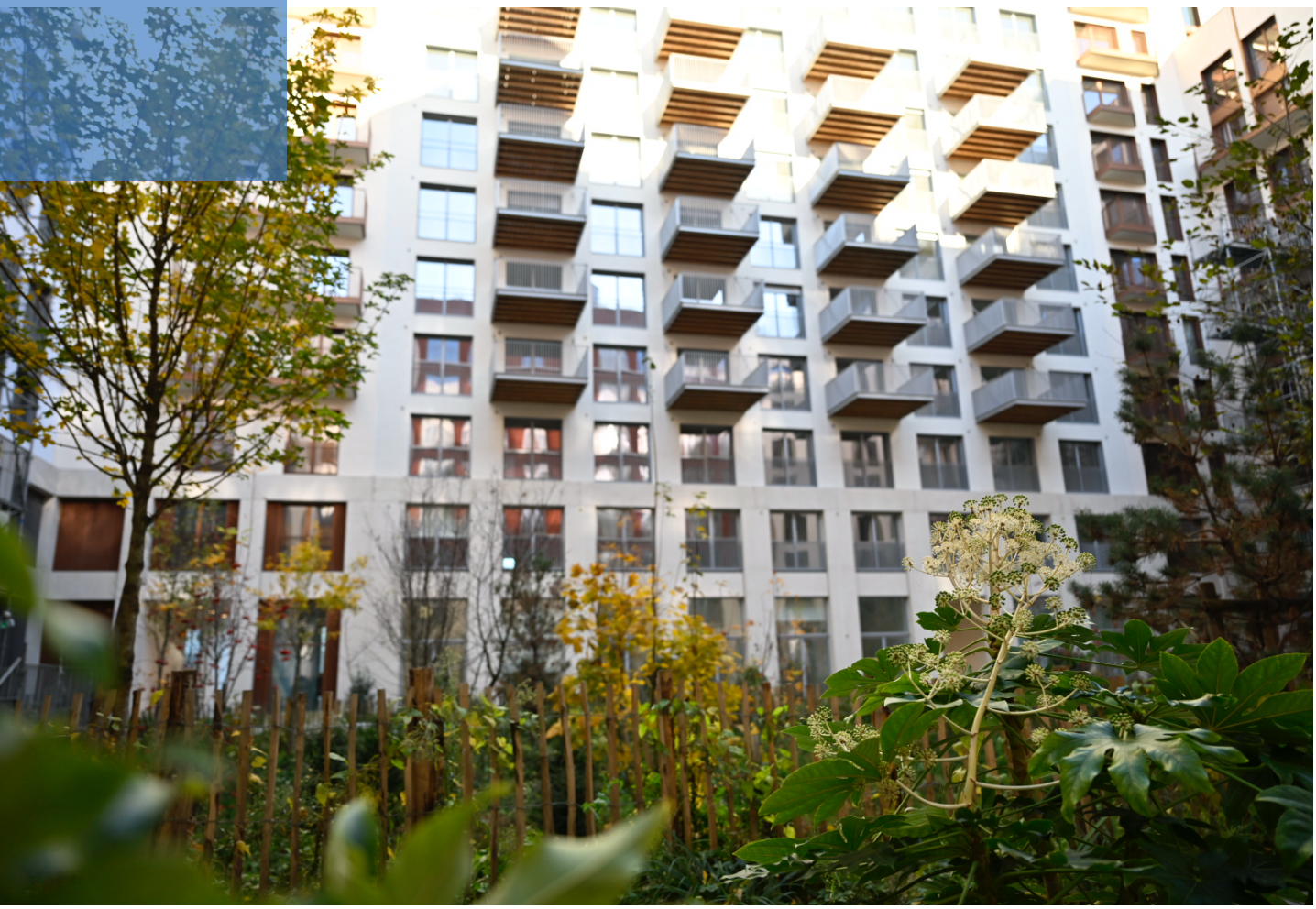
L'organisme de foncier solidaire saisi d'une demande d'agrément vérifie la complétude des documents transmis. En cas de demande incomplète, il peut solliciter des compléments par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique, adressée au donateur ou au cédant, ainsi qu'au donataire ou au preneur. Cette demande suspend le délai mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 256-12 jusqu'à la réception des compléments par l'organisme de foncier solidaire.

Lors de la cession ou de la donation des droits réels, le contrat de bail réel solidaire d'activité peut être adapté, à l'initiative de l'organisme de foncier solidaire, pour tenir compte du nouveau preneur et s'il y a lieu pour tenir compte d'un nouvel usage du bien. Cette condition de cession diffère de celles prévues pour le BRS afin d'éviter les cas de modifications éventuelles de la nature de l'activité ou des conditions essentielles du BRSA sans maitrise de ces évolutions par l'OFS.

En effet, en matière de BRSA, un bail « classique » peut devenir un bail « opérateur » dans le cas d'une vente par une micro-entreprise à une SEM qui signe ensuite un contrat d'occupation avec une autre micro- entreprise par exemple. La disposition vise ainsi à préciser que cette adaptation n'est pas obligatoire et à assurer le contrôle de l'OFS sur ces ajustements contractuels.







Mise en page : www.laboiteaverbe.fr

MINISTÈRE
DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Ministère de la Ville et du Logement
Direction générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
Sous-direction de l'aménagement durable
Bureau de l'aménagement opérationnel
92055 La Défense cedex