

Organisme de Foncier Solidaire

Bail Réel Solidaire

Thierry LAGRANGE

André BRUSSEAU



A l'origine des OFS : les Community Land Trust



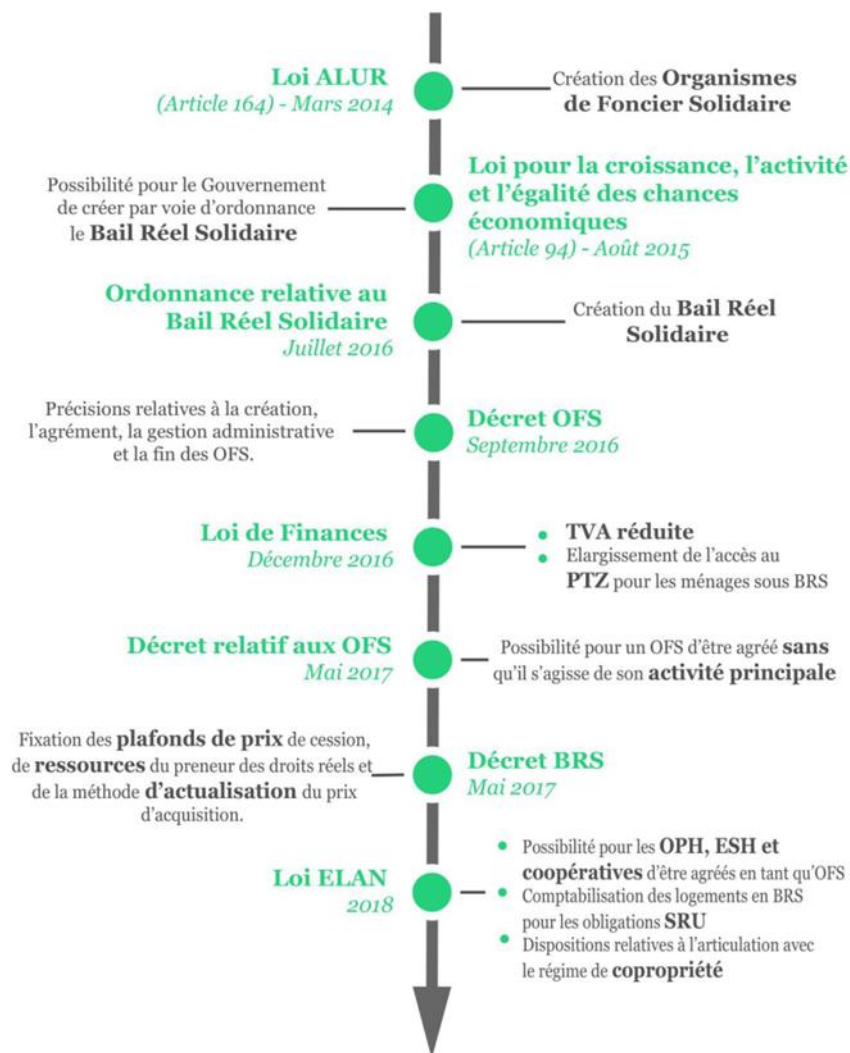
Né aux États-Unis dans les années 1970, le modèle de Community Land Trust a été créé spécifiquement pour détenir les terrains sur lesquels sont construits des logements. Le principe est celui de la dissociation entre la propriété foncière et la propriété du bâti. Les CLT sont aujourd'hui plus de 250 aux USA et regroupent près de 20.000 logements.

Les CLT ont ensuite essaimé en Europe :

En Grande-Bretagne dès le début des années 2000 avec à ce jour 150 CLT déclarés en Angleterre et 39 en Ecosse,
Puis en Belgique, à Bruxelles, Gand et Namur



Les bases et évolutions législatives



Le dispositif repose sur 2 piliers :

🕒 **L'OFS** : créé par l'article 164 de la loi ALUR => L. 329-1 dans le Code de l'urbanisme

+ Décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016 relatif aux organismes de foncier solidaire,

🕒 **Le BRS** : Le cadre juridique est posé par la loi dite « loi Macron » – article 94

+ Ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 relative au BRS

+ Décret n°2017-1038 du 10 mai 2017 relatif au BRS

+ Loi ELAN

Le cadre juridique du BRS

« Le bail réel solidaire est l'illustration d'un droit civil en mouvement, contractuel, innovant, inspiré d'exemples étrangers, mais fidèle aux principes du droit continental, au service d'une grande cause nationale: l'accès pour le plus grand nombre à la propriété de son logement » Frédéric Roussel – Notaire à Lille

Le cadre juridique du BRS est posé par le Code de la Construction et de l'Habitation.

L'ordonnance du 20 juillet 2016 relative au BRS introduit dans la partie législative du CCH un chapitre V intitulé « Bail réel solidaire » (*articles L. 255-1 à L. 255-19 du CCH*), qui traite successivement :

- de la définition du BRS
- des droits et obligations des parties au contrat de bail
- de la transmission des droits réels immobiliers

des sanctions

Le décret n°2017-1038 du 10 mai 2017 relatif au BRS pris pour l'application de l'ordonnance du 20 juillet 2016, vient préciser certaines modalités d'application (fixation des plafonds de prix de cession, de ressources du preneur des droits réels et de la méthode d'actualisation du prix d'acquisition)

Définition du BRS



Sa définition est posée par l'article L. 255-1 CCH. Le BRS :

- est un bail dont l'utilisation est **exclusivement réservée aux OFS**,
- porte sur une **durée comprise entre 18 et 99 ans**,
- tend à consentir au preneur **des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements**,
- porte obligatoirement sur **des logements occupés à titre de résidence principale**.

Principe du BRS



L'article L. 254-1 du code de la construction et de l'urbanisme (modifié par la loi numéro 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ci-après) définit initialement le bail réel immobilier comme « le bail par lequel un propriétaire personne physique ou morale de droit privé consent, pour une longue durée, à un preneur, avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession temporaire à la propriété de logements ».

Lesdits logements sont en principe destinés à être occupés par des personnes physiques, sous conditions de ressources, pendant toute la durée du bail et à titre de résidence principale. Leur prix de vente ou, le cas échéant, leur loyer est plafonné.

Peuvent également conclure un bail réel immobilier les collectivités territoriales, leurs groupements, leurs établissements publics ainsi que par les établissements publics fonciers de l'Etat.

Spécificités du BRS portant sur des logements en accession à la propriété



Deux BRS seront signés :

- un BRS initial conclu entre l'OFS et le promoteur qui portera sur l'ensemble de l'opération accession,
- au moment où le promoteur cédera les droits réels immobiliers aux différents acquéreurs, l'OFS agréera chacun d'eux en leur faisant signer un BRS utilisateur.

Plafonds des prix d'acquisition des droits réels immobiliers et de ressources des acquéreurs.

Pour la cession des droits réels immobiliers, les plafonds de prix à respecter ainsi que le plafond de ressources des acquéreurs sont ceux applicables dans le cadre des opérations de location-accession à la propriété financées par un prêt social de location-accession (PSLA).

Spécificités du BRS portant sur des logements en accession à la propriété



Paiement d'une redevance foncière

L'acquéreur du BRS conclu avec l'OFS, devra s'acquitter, et pendant la durée du bail, d'une redevance foncière raisonnable. Ce montant est fixé par l'OFS en tenant compte des conditions d'acquisition du foncier et, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements. Le non- paiement de la redevance constitue un motif de résiliation du BRS.

Le mécanisme de rechargement du BRS

A chaque cession des droits réels immobiliers (lors d'une vente, d'une donation ou d'une succession) la durée du nouveau BRS que l'OFS signera avec le nouvel acquéreur qu'il aura agréé sera automatiquement prorogée. Ainsi le nouvel acquéreur bénéficiera d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le BRS conclu avec le précédent acquéreur.

Spécificités du BRS portant sur des logements en accession à la propriété



Caractère anti-spéculatif du BRS

En cas de mutation, le prix de cession des droits réels immobiliers est limité à leur valeur initiale, actualisée par application de la variation d'un indice choisi par l'OFS, et majorée de la valorisation des travaux effectués entre l'acquisition et la cession

Aucune dérogation n'est permise, la sanction du dépassement du prix maximum étant la nullité de la vente.

Modalités de transmission des droits réels immobiliers

En cas de cession ou de donation, le cédant doit adresser au bénéficiaire potentiel (acquéreur ou donataire) une offre comprenant des informations obligatoires.

L'offre doit être maintenue pour une durée minimum de 30 jours, à compter de sa réception par le bénéficiaire potentiel.

L'OFS a deux mois à compter de la transmission du dossier, pour agréer le bénéficiaire. Si l'agrément est refusé, le cédant peut demander à l'OFS de lui proposer un acquéreur éligible au BRS,

Spécificités du BRS portant sur des logements en accession à la propriété



A défaut de proposition dans les 6 mois de la demande du cédant, l'OFS se portera acquéreur des droits réels immobiliers.

A l'occasion de toute cession ou donation, l'OFS dispose d'un droit de préemption. S'il l'exerce, il peut racheter les droits réels afférents au bien objet du BRS ou les faire acquérir par un bénéficiaire répondant aux conditions de ressources. L'OFS doit faire connaître sa décision d'exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois

Ce délai est prorogé d'un mois en cas de refus de l'agrément. En cas de préemption, le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels selon les conditions prévues par le BRS.

En cas de décès du preneur, les droits réels sont transmis à son ayant droit. si l'ayant droit n'est pas éligible aux conditions d'éligibilité, il a 12 mois à compter du décès pour céder ses droits à un acquéreur éligible et agréé par l'OFS. A défaut de cession, le BRS est résilié et l'ayant droit est indemnisé par l'OFS de la valeur de ses droits réels immobiliers selon les modalités prévues au bail.

Avantages fiscaux liés aux opérations réalisées dans le cadre du BRS



Taux réduit de TVA à 5,5 %

Ce taux s'applique :

- aux acquisitions de terrains à bâtir par un OFS en vue de la conclusion d'un BRS,
- aux acquisitions de logements neufs par un OFS en vue de la conclusion d'un BRS conclu directement entre l'OFS et le preneur occupant le logement dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L 255-2 du CCH,
- aux cessions, prévues à l'article L 255-3 du CCH, des droits réels, immobiliers attachés aux logements construits ou réhabilités dans le cadre d'un BRS et destinés à la résidence principale des acquéreurs (article 278 sexies I 13° du CGI).

Avantages fiscaux liés aux opérations réalisées dans le cadre du BRS



Exonération de la taxe de publicité foncière de 0,715 %

- Cette exonération bénéficie aux seuls BRS conclus en application de l'article L 255-3 du CCH.

Abattement facultatif de 30 % sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

- Les conseils municipaux, les conseils départementaux ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, s'ils le souhaitent, adopter une délibération instituant un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB des logements faisant l'objet d'un BRS (article 1388 octies du CGI).



Le bailleur est obligatoirement un organisme foncier solidaire (OFS), qui a pour objet : « *l'acquisition et la gestion des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1* du CCH* » (L.329-1 du Code de l'urbanisme).

Dans le cadre de cette activité, l'OFS :

- **acquiert** des terrains et en **conserve** la propriété,
- consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée (appelé **Bail Réel Solidaire (BRS)**, **des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements**, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale.

La loi Elan permet les cessions de logement par les organismes HLM à des OFS. Au lieu de réaliser des ventes HLM aux locataires, les organismes peuvent transférer à l'OFS concerné la gestion de la vente et la mise en place du BRS (article L.443-11 C.C.H.).



Un BRS peut être consenti par l'OFS directement :

1. A des acquéreurs (preneur-occupant)

Des plafonds de prix de cession des droits réels et de ressources du preneur (PSLA) sont posés par le CCH mais l'OFS peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, imposer des seuils inférieurs (art. L. 255-2 C.C.H.).

Cela donnera lieu à :

- une cession de droits réels immobiliers entre l'OFS et le particulier,
- la conclusion d'un BRS entre l'OFS (bailleur) et le particulier concerné (preneur).

En pratique, ce sera le cas lorsque l'OFS est déjà propriétaire de logements ne nécessitant pas de réhabilitation.



2. A un opérateur (preneur-opérateur) qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et s'engage à céder les droits réels immobiliers attachés à ces logements en respectant les plafonds de ressources des preneurs et des prix de cession fixés par le C.C.H. (art. L.255-3 C.C.H.).

Un BRS portant sur les droits réels immobiliers acquis par chaque preneur est signé avec l'OFS concomitamment à la signature de l'acte authentique.

Ces droits sont automatiquement retirés du BRS initial conclu entre l'opérateur et l'OFS. Lorsque tous les droits sont retirés du BRS initial, ce dernier s'éteint.

Schéma d'explication du processus (L.255-3 C.C.H.)



1^{ère} étape :

Conclusion d'un **BRS OFS / opérateur** (chargé de construire ou réhabiliter des logements) (aussi appelé **BRS initial**).

2^{ème} étape :

Cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à un particulier (avec agrément obligatoire de l'acquéreur par l'OFS préalablement à la cession).

+

Conclusion concomitante d'un **BRS OFS / particulier** portant sur les droits réels immobiliers acquis (appelé aussi **BRS utilisateur**) = BRS initial de l'opérateur réduit automatiquement des droits réels correspondants.

Plafond de ressources PSLA



Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B ou C
1	32 442 €	24 592 €
2	45 418 €	32 793 €
3	51 908 €	37 932 €
4	59 046 €	42 032 €
5 et plus	67 352 €	46 121 €

Plafond prix de cession du PSLA



Zone géographique	Prix maximum
A bis	4 754 €
A	3 602 €
B1	2 885 €
B2	2 518 €
C	2 202 €



3. A un opérateur (preneur-opérateur) qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et s'engage à les mettre **en location** en respectant les plafonds de loyers et de ressources des locataires fixés par le CCH (art. L.255-4 CCH).

Schéma d'explication du processus :

1^{ère} étape :

Conclusion d'un **BRS OFS / opérateur** (chargé de construire ou réhabiliter des logements).

2^{ème} étape :

Conclusion de contrats de location entre l'opérateur et des particuliers.

Une accession abordable



Concrètement dans le cadre d'une vente par un opérateur (L.255-3 C.C.H.), les ménages n'achètent en VEFA, que la partie bâtie du logement, ce qui représente **15 à 30%** d'économie en fonction du secteur.

➤ **Ils bénéficient également :**

- d'un prix de vente encadré (PSLA) ;
- de la TVA à taux réduit de 5,5% ;
- du financement par le PTZ dans le neuf ;
- d'un abattement de taxe foncière de 30%, si la collectivité le décide.

Exonération de la taxe de publicité foncière seulement pour les BRS conclus en application de l'article L.255-3 du C.C.H. (accession).

Les droits et obligations des parties au BRS



Ils sont régis par les articles L. 255-7 à L. 255-9 du CCH.

1. Le paiement d'une redevance foncière « loyer foncier » :

L'article L. 255-8 du CCH pose une obligation principale à la charge du preneur : le paiement d'une **redevance** à l'OFS.

Cette redevance correspond à un loyer versé par le preneur pour l'occupation du foncier qui demeure la propriété de l'OFS.

Son montant tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'OFS 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, objet du BRS.

Pour un ménage accédant, il s'agit d'une dépense qui n'apparaît pas dans une accession classique. C'est une dépense obligatoire supplémentaire, qui sera prise en compte dans le taux d'endettement.

Les droits et obligations des parties au BRS



2. L'article L. 255-7 prévoit notamment que :

- le preneur ne peut effectuer aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble,
- les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeurent sa propriété en cours de bail et deviennent la propriété de l'organisme de foncier solidaire à l'expiration du bail,
- le preneur peut jouir librement des droits réels immobiliers et des installations ou constructions qu'il a édifiées, rénovées ou réhabilitées,
- le preneur doit 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.

Un mécanisme anti-spéculatif et sécurisé



1. Le prix de cession des droits réels immobiliers est encadré (articles L. 255-5 et R. 255-3 CCH).

Le BRS peut prévoir des modalités de calcul du prix de vente mais :

- en cas de mutation, le prix de cession des droits réels ne peut excéder le prix d'acquisition des droits réels, actualisé par application de la variation d'un indice choisi par l'OFS et majoré de la valorisation des travaux effectués entre l'acquisition et la cession,
- le prix de cession ne peut en tout état de cause pas excéder le plafond de prix de vente applicable au PSLA, TVA comprise.

Un mécanisme anti-spéculatif et sécurisé



2. Le BRS est un bail « rechargeable » :

- si l'agrément est délivré par l'OFS, la durée du bail est de plein droit prorogée afin de permettre à tout nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le BRS initial.
- à chaque cession des droits réels immobiliers (vente, donation ou succession), le droit au bail est ainsi « rechargé ».
- Ce mécanisme permet ainsi d'éviter que les logements ne redeviennent la propriété de l'OFS.

3. L'OFS dispose d'un droit de préemption à l'occasion de toute cession ou donation :

- l'OFS peut racheter les droits réels afférents au bien objet du BRS ou les faire acquérir par un bénéficiaire répondant aux conditions d'éligibilité,
- le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers selon les modalités de calcul du prix de vente stipulées dans le bail et sous réserve du respect des plafonds de prix de vente évoqués précédemment.

Un mécanisme anti-spéculatif et sécurisé



4. Les droits réels immobiliers sont transmissibles à l'ayant droit en cas de décès du preneur (article L. 255-14 CCH).

- l'ayant-droit doit toutefois être éligible au dispositif (*à l'exception du conjoint survivant, quel que soit le régime matrimonial, ou du partenaire de pacte civil de solidarité*),
- le bail fait alors l'objet de plein droit d'une prorogation de telle manière que l'ayant droit bénéficie d'un bail d'une durée identique à celle prévue dans le bail initial,
- si l'ayant droit ne satisfait pas aux conditions d'éligibilité, il dispose d'un délai de 12 mois à compter du décès pour céder les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire à un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité susmentionnées et agréé par l'OFS.
- à défaut de cession dans ces délais, le BRS est résilié et l'ayant droit est indemnisé par l'OFS de la valeur de ses droits réels immobiliers

Un mécanisme anti-spéculatif et sécurisé



5. En fin de bail :

- à l'expiration du bail, les droits réels immobiliers du preneur deviennent la propriété de l'OFS,
- le preneur est indemnisé de la valeur correspondante selon les conditions prévues au bail et dans le respect des plafonds de prix de cession évoqués précédemment.

6. Si c'est une Coop'Hlm qui a réalisé l'opération, le ménage bénéficie de la sécurisation Hlm.

Pendant 15 ans en cas d'accident de la vie, il a la garantie d'être relogé dans le parc social (sous réserve du respect des plafonds de ressources) et peut bénéficier du rachat du logement par l'organisme à un prix convenu d'avance.

En résumé...



Le dispositif repose sur :

- une dissociation du foncier et du bâti permettant l'acquisition par les ménages de leur résidence principale à un prix abordable en achetant les droits réels grevant le bâti et dont la durée est « rechargeable » en cas de mutation (vente/donation/succession) ;
- l'acquisition et la conservation du foncier par l'OFS dans une logique anti-spéculative ;
- un contrôle, par l'OFS, de l'affectation des logements en fonction des ressources des ménages et un accompagnement lors de la mutation des droits réels attachés au BRS ;
- l'encadrement du prix de revente des droits réels permettant le maintien durable de l'offre à un prix.

Autres avantages du BRS



1. La **vocation sociale** du logement est **garantie**
2. La pérennité du caractère social contribue à **renforcer la mobilité du parc social** et la **disponibilité de l'offre à destination des ménages modestes**
3. L'acquisition d'un logement neuf dans un secteur attractif

Autres avantages du BRS



Un décret du 27 juin 2019, en application de la loi ELAN, intègre les logements PSLA et ceux faisant l'objet d'un BRS dans l'inventaire des logements pris en compte pour calculer l'atteinte du quota des logements sociaux prévu par l'article 55 de la loi SRU.

Les logements objets d'un BRS ont été ajoutés, dans le décompte des logements sociaux pris en compte au titre des objectifs de l'article 55 de la loi SRU. Cela permet d'établir la mixité sociale dans l'ensemble des communes.