OFS/BRS
RAPPORT ANNUEL 2024

Exercice 2025

Réunion de travail _ DREAL

13 mars 2025

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)
Sous-direction de l'aménagement durable (AD)

Ordre du jour

1. Actualités juridiques
2. Enseignements du Rapport annuel 2023
3. Préparation du Rapport annuel 2024
4. Intégration des campagnes de suivi dans le SIAP
5. Temps d’échange

1. Actualités juridiques

1 _ Le bail réel solidaire d'activité

Le décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024 a précisé les conditions de mise en œuvre du BRSA aux articles R.256-1 et s. du CCH :

- ❑ Les modalités d'élaboration des plafonds de prix de cession et de mutation
- ❑ Les modalités de fixation et d'évolution des plafonds de loyer
- ❑ La possibilité d'application de sous-critères d'éligibilité aux micros entreprises
- ❑ Les procédures de publicité obligatoire préalable à la conclusion d'un BRSA
- ❑ Les modalités d'indemnisation en cas de non-respect des droits et obligations des parties au contrat de bail
- ❑ Les modalités de fixation et d'évolution des redevances foncières
- ❑ Les documents requis devant être remis à l'acquéreur ou au donataire lors d'une vente ou d'une donation d'un BRSA
- ❑ Le délai d'application de l'action en nullité à l'encontre d'un contrat de BRSA
- ❑ L'obligation de communication des documents de copropriété au bailleur et à l'OFS dans le cadre d'un BRSA.

Le principe de subsidiarité de l'activité BRSA a été définit afin d'assurer qu'il puisse être un outil de mixité fonctionnelle dans les opérations de logements.

Ainsi au sein d'une même opération immobilière un OFS pourra faire du BRSA que sur un maximum de 30% de la surface de plancher qui est utilisée pour faire des logements en BRS.

Pour les OFS déjà agréés qui souhaiteraient faire du BRSA, il sera nécessaire de modifier leurs statuts afin :

- D'élargir leur champ statutaire d'activité au BRS activité ;
- De prévoir le respect des règles de gestion associées au BRS activité (art. R.329-3 et R.329-4 CU)

(Ces éléments devront, de fait, également apparaître dans les statuts des structures qui demandent leur agrément et qui souhaitent avoir une activité BRSA)

Enfin lors du contrôle annuel l'OFS devra communiquer les informations suivantes dans son rapport :

- ❑ La description des modalités d'information des nouveaux preneurs d'un BRSA :
  - En précisant si l'OFS a fixé des sous critères d'éligibilité (R.256-3 CCH)
  - En précisant les modalités de mise en œuvre des conditions de publicité préalable obligatoire (R.256-5 CCH)
- ❑ La répartition du nombre de logements en BRS et du nombre de locaux en BRSA par opération immobilière :
  - en précisant les surfaces de plancher qui leur sont dévolues
- ❑ Les comptes financiers de l'activité relative au BRSA certifiés par un commissaire aux comptes
- ❑ Un bilan de l'activité de suivi des preneurs d'un BRSA
- ❑ Un compte rendu de la mise en œuvre des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objet d'un BRSA
- ❑ La liste des preneurs d'un BRSA avec :
  - BRSA accession ou BRSA location
  - Identité de l'opérateur si BRSA locatif
  - Identité de la micro entreprise preneuse ou bailleuse
  - Prix de cession ou montant du loyer (et ses éventuelles revalorisations)
  - Montant de la redevance (et ses éventuelles revalorisations)
  - Localisation du local
  - Surface du local

2 _ Les OFS et le bail réel solidaire

Le décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024 a modifié les conditions de gestion des OFS aux articles R. 329-1 et s. du CU :

- ❑ Les OFS (y compris lorsqu'il s'agit d'OLS agréés OFS) ont pour obligation de mettre en place une comptabilité qui permette d'isoler les résultats de chacune leurs activités afin d'assurer la traçabilité des recettes et des dépenses induites par ces différentes activités.

- ❑ Les OFS peuvent affecter leurs résultats entre leurs différentes activités :

  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 LLS au sens du L.411-2 du CCH (PLS/PLUS/PLAi).
  - 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 LLS au sens du L.411-2 du CCH (PLS/PLUS/PLAi).

  Pour les OFS qui ont des activités BRS et BRSA ou BRS et logement locatif social au sens du L.411-2 du CCH :

  - Dans le premier cas 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. Et les résultats de l'activité BRS sont affectés au maintien et au développement de l'activité BRS.
  - Dans le second cas 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 LLS au sens du L.411-2 du CCH (PLS/PLUS/PLAi).

  Enfin 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 OFS doivent dans tous les cas affecter une part de leurs résultats aux réserves obligatoires. Cette part doit permettre d'assurer la pérennisation de l'ensemble des baux qu'il a conclu. En effet l'obligation 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).

- ❑ Les modalités d'agrément des futurs OFS sont légèrement renforcées afin de permettre à l'autorité préfectorale d'examiner l'adéquation de la cible du futur OFS avec les politiques publiques de l'habitat sur le territoire concerné.

Le décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024 a modifié les conditions de délivrance des BRS aux articles R.255-1 et s. du CCH :

Rappel : s'applique au BRS une condition de résidence principale _ cette dernière s'appliquant à l'occupant du logement en BRS (le preneur propriétaire en L.255-2 et L.255-3 du CCH ou le locataire en L.255-4 du CCH) en application du second alinéa de l'article L. 255- 1 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.

- La nouvelle rédaction de l'article R.255-1 du CCH vient préciser les conditions de mise en location d'un logement en BRS par le preneur :
  - Les OFS peuvent interdire la mise en location des logements en BRS en le prévoyant contractuellement dans le bail réel solidaire.
  - Si l'OFS n'a l'a pas interdit le ménage preneur peut mettre en location son logement en BRS que de manière partielle (location d'une chambre par exemple) ou de manière temporaire.
  - Le ménage preneur doit toujours informer l'OFS de la mise en location de son logement en BRS.
  - De ce fait l'OFS est toujours informé des BRS mis en location dans son parc afin de pouvoir ajuster ses pratiques de contractualisation au besoin.

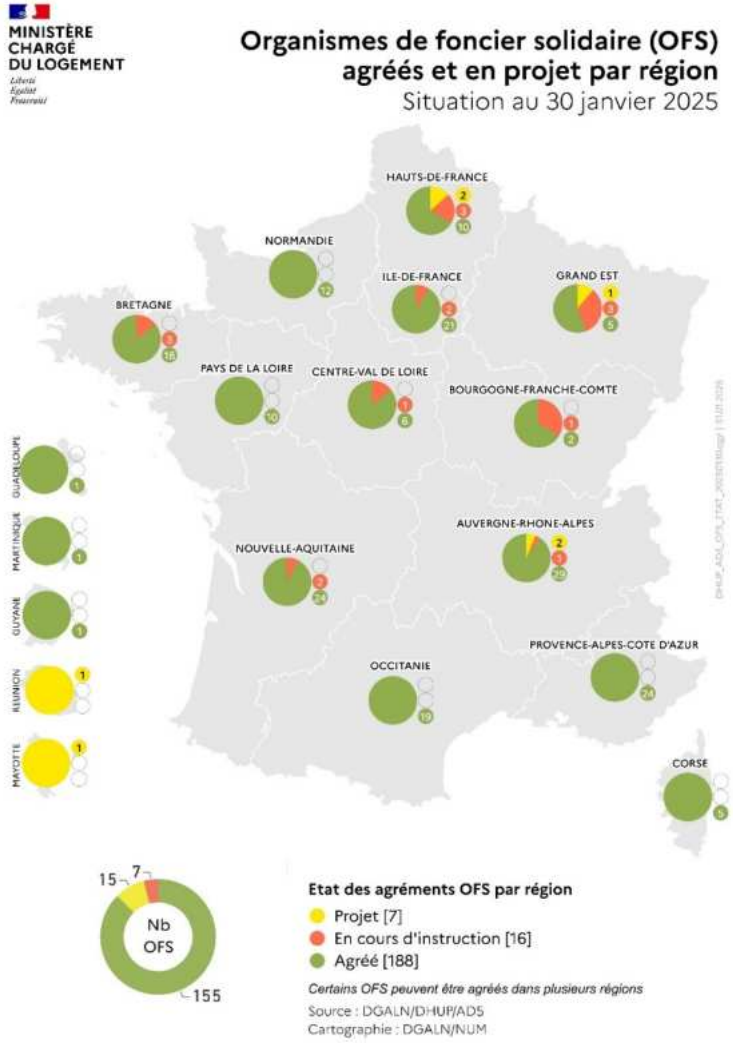
- Pour les demandeurs en accession (L.255-2 et L.255-3 du CCH) un nouveau critère règlementaire d'éligibilité à été ajouté en plus du respect du niveau de ressources du ménage (art. R. 255-1-1 CCH) :
  - Le ménage demandeur ne doit pas être déjà propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités 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.

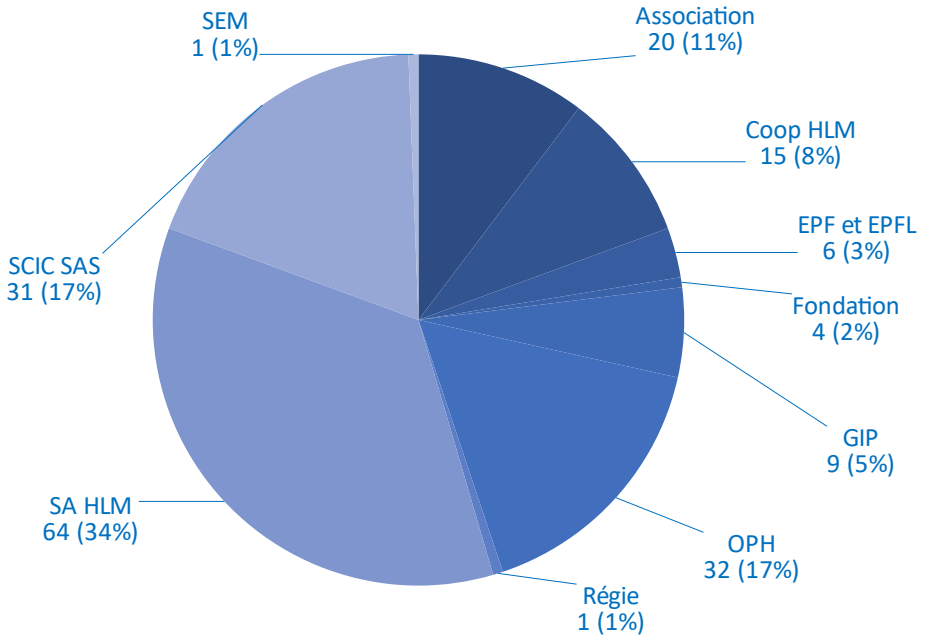
  Et cela au moment où les conditions de la jouissance effective du logement objet du bail réel solidaire sont réunies.

_ Temps d'échange _

2. Rapport d’activité des OFS
Année 2023

Evolution du nombre d'OFS agréés



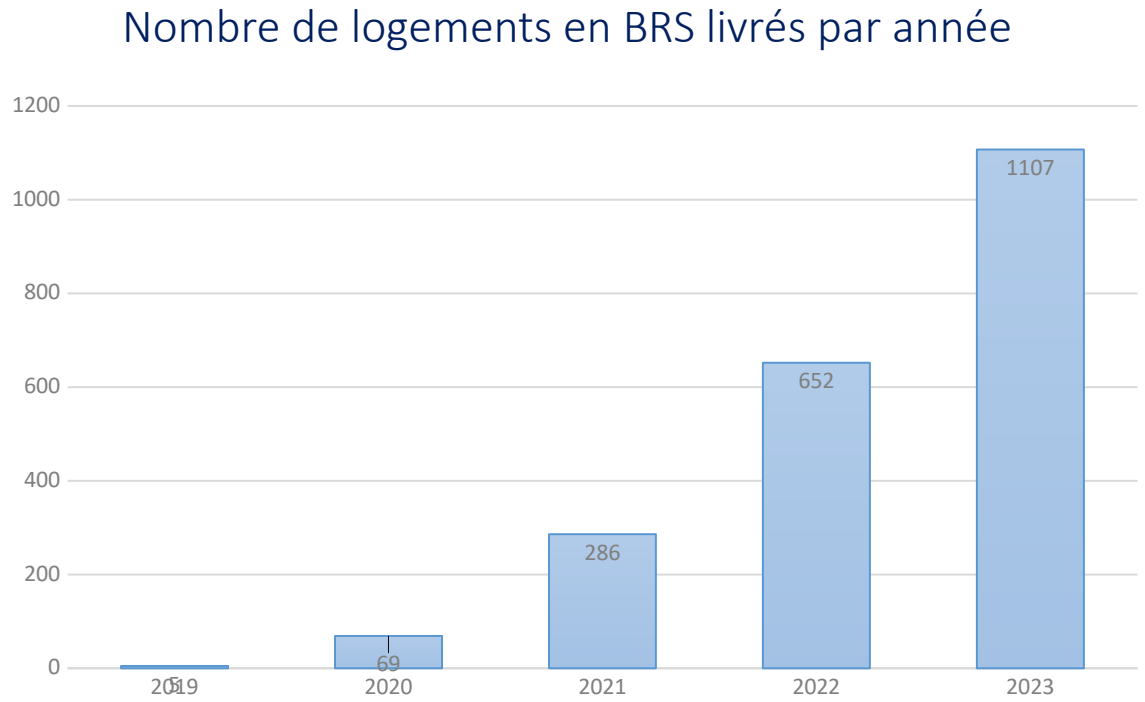


Evolution du nombre d'agréments régionaux OFS délivrés (Un OFS peut être agréé dans plusieurs régions)								
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
4	6	12	40	35	43	26	22	188

Nombre de BRS livrés au 31/12/2023

- Au 31/12/2023 – **2119 logements** en Bail Réel Solidaire ont été livrés, soit un peu plus du double qu'en 2022.

1617 logements neufs, 282 ventes HLM, 70 logements en réhabilitation, 6 BRS locatif social, information manquante pour 150 logements



Caractéristiques de l'occupation des logements en BRS

Typologie du logement	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total général
Nombre de ménages avec 1 personne	35	540	434	30			1041
Nombre de ménages avec 2 personnes	4	42	310	137	9		502
Nombre de ménages avec 3 personnes		6	106	199	21		332
Nombre de ménages avec 4 personnes		2	22	111	20	1	179
Nombre de ménages avec 5 personnes ou plus			4	22	20	3	49
Nombre de personnes composant le ménage non renseigné		2	2	11	1		16
Total général	40	592	878	510	94	4	2119

- Une majorité de logement de type T2, T3, T4.
- Pour une majorité de ménages composés d'une seule personne.
- Avec des logements d'une surface en moyenne supérieure à la SHAB recommandée.
- Ces conclusions rejoignent les observations déjà faites lors du dernier rapport.

Prix de cessions des logements en BRS

- Au niveau national, des prix de cessions largement inférieurs aux plafonds et au prix du marché, proche de ceux observés pour le rapport 2022.

- Des prix observés pour des logements réalisés avant 2023.

- Hausse des prix attendue pour les années suivantes.

	Abis	A	B1	B2	C
Nombre de logements contenant les informations	75	376	1323	119	70
Prix moyen par m² SU (HT)	3 476 €	2 447 €	1 957 €	1 963 €	1 855 €
Pourcentage moyen d'atteinte du plafond	63%	59%	59%	67%	73%

Montants des redevances

	Abis	A	B1	B2	C
Nombre de logements contenant les informations	108	376	1328	119	70
Redevance mensuelle min par m² (SU)	1,71 €	0,43 €	0,10 €	0,51 €	0,50 €
Redevance mensuelle moyenne par m² (SU)	2,06 €	1,37 €	0,87 €	0,91 €	1,67 €
Redevance mensuelle max par m² (SU)	3,29 €	2,47 €	2,27 €	1,20 €	2,25 €

- La valeur foncière se retrouve dans la redevance.
- Large disparité en zone B1, associée à une mobilisation importante de certaines collectivités.
- Des montants observés en zone Abis inférieurs à ceux des années précédentes

Parcours résidentiel des ménages acquéreurs

	Du parc social	Du parc locatif privé	Hébergés	Propriétaires	N.R	Total général
Total général	571	1046	253	110	139	2119

79% des ménages acquéreurs sont issus du parc locatif, 50% du parc privé (+4% par rapport à 2022), et 26% du parc social (-6% par rapport à 2022).

Revenus fiscaux de références des ménages

Nombre de personnes dans le ménage	1	2	3	4	5 et plus
Nombre de logements	1041	502	332	179	49
RFR moyen	15 863 €	22 834 €	27 324 €	29 967 €	32 971 €
Pourcentage moyen d'atteinte du plafond de ressources (Zone B et C))	59%	64%	66%	65%	65%
Plafond de ressources zone A (2023)	35 515	49 720	56 825	64 638	73 732
Plafond de ressources zone B et C (2023)	26 921	35 899	41 525	46 014	50 489

- Le revenu moyen des ménages acquéreurs d'un BRS est entre 31 et 39% inférieur aux plafonds B et C.
- Le RFR moyen observé est celui d'un ménage éligible à un logement PLUS.
- Conclusions déjà observées en 2022.

3. Présentation de la campagne de contrôle 2025

Elaboration des rapports d’activités

- Pour la campagne 2024, nous restons sur les mêmes modalités que la campagne 2023, actualisée par rapport au décret de juillet 2024 :

    - Sur le décompte BRSA, un tableau sera ajouté sur timetonic
        - Des modifications relatives aux comptes des OFS

- Remontée des informations des OFS attendue pour le 31 juillet
- Remontée des rapport DREAL attendue pour une date à définir collectivement

- Intégration des campagnes de contrôle dans le SIAP courant de l’année 2025-2026

- Grille de suivi qualitative actuellement testée dans le cadre de recherches académiques

4. Intégration des campagnes de suivi dans le SIAP

Intégration du suivi dans le SIAP

Synthèse ateliers conception cible

Etapes du parcours usager	J'accède/ habilite : rentrer sur l'outil	Je suis la programmation/ construis une vision (3)	Je renseigne / consulte / suis l'enquête (1)	J'exploite l'enquête, je restitue et décide (2)
DREAL / Etat	Hors périmètre atelier	• **Je veux pouvoir consulter l'état d'avancement des programmes à travers une ligne de vie matérialisant la livraison** • **Je veux suivre le nombre de logements BRS et leur état de commercialisation** • **Je veux disposer d'une vision programmatique et d'informations récapitulatives par programme**	• **Je veux pouvoir suivre et consulter l'enquête à tout moment ainsi que le taux de complétion** • **Je veux pouvoir m'assurer de la qualité des données et de leur conformité** • **Je veux pouvoir intégrer mes demandes autour de mes enquêtes locales**	• **Je veux pouvoir exporter les données des enquêtes en sélectionnant des critères** • **Je veux disposer d'un rapport de synthèse détaillé sur la performance des BRS par OFS** • **Je veux disposer d'une vision qualifiée de mon portefeuille territoriale et pouvoir me comparer à d'autres territoires**
OFS	Hors périmètre atelier	• **Je veux pouvoir renseigner les données des mes programmes pour en suivre l'avancement et la commercialisation afin de mieux gérer mon activité BRS** • **Je veux disposer d'une vision « portefeuille » de mes programmes avec des données synthétisées** • **Je veux des liens avec mes outils internes si j'en possède** • **Je veux des fiches récapitulatives m'aidant dans mes démarches**	• **Je veux pouvoir déverser les données de mes outils internes ou importer les données des enquêtes selon un modèle (fonctionnement actuel)** • **Je veux pouvoir renseigner les données au fil de l'eau et pouvoir suivre les reventes** • **Je veux pouvoir consulter les données des enquêtes précédentes**	• **Je veux pouvoir exporter les données des enquêtes et pouvoir les importer dans mes outils internes** • **Je veux pouvoir exporter des restitutions synthétiques sur l'état de mon portefeuille BRS** • **Je veux pouvoir disposer d'une fiche de synthèse de mon OFS** • **Je veux pouvoir accéder à des restitutions exploitables pour mon rapport d'activité**

5. Temps d’échange

Merci de votre attention !

Camille.madoire-rouzaud@developpement-durable.gouv.fr

Gabrielle.deruche@developpement-durable.gouv.fr

Nathan.gaudelet@developpement-durable.gouv.fr