

AVANT-PROPOS

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 modèle d'accession sociale à la propriété : les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS), dont le cadre juridique est opérationnel depuis mai 2017¹.

Inspiré du modèle des *Community Land Trust* anglo-saxons, il offre une alternative à la propriété privée du sol et une possibilité de lutter contre l'inflation des prix de l'immobilier à travers une dissociation entre la propriété foncière détenue par l'OFS, et la propriété du bâti détenue par le ménage.

Les OFS sont des organismes, à but non lucratif agréés par le préfet de région, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels les droits réels immobiliers attachés aux logements sont cédés à des ménages sous conditions de ressource, à des prix encadrés dans le cadre d'un BRS et contre paiement d'une redevance foncière au titre de l'usage de la part foncière attachée au logement. Les propriétaires de ces logements détiennent des droits réels immobiliers qui leur permettent de jouir pleinement du logement, à l'instar de la propriété « classique ». Ils peuvent notamment le transformer et le vendre. Chaque vente fait l'objet d'un agrément par l'OFS qui vérifie notamment les conditions de ressources du ménage acquéreur. Le bail est rechargé de sa durée initiale.

Le BRS permet de créer un parc de logements en accession sociale à la propriété pérenne, à des prix maintenus durablement abordables par le double jeu du caractère rechargeable du bail et l'encadrement des prix de cession. Le prix de ces logements est réduit, car la valeur foncière en est ôtée. Le parc de logements ainsi constitué est un outil d'une politique locale de l'habitat permettant d'enrayer les effets de la hausse des prix de l'immobilier et de favoriser la mixité des profils des acquéreurs. Il propose une nouvelle voie dans le parcours résidentiel des ménages, situé entre la location et l'accession en pleine propriété. Cette approche permet aux ménages modestes éligibles, de constituer un capital en vue, soit d'une future acquisition en pleine propriété, soit en vue d'une transmission à leurs héritiers.

Ce document, construit à partir de nombreuses contributions et échanges avec de nombreux acteurs (DHUP, DREAL, Réseau Foncier Solidaire France, FPI, acteurs bancaires, CGEDD...), vise d'une part, à capitaliser l'ensemble des réponses d'ores et déjà apportées et, d'autre part, à identifier les freins à son déploiement.

Il ne prétend pas à l'exhaustivité et sera actualisé au regard des évolutions du dispositif OFS/BRS.

¹ Le cadre législatif et réglementaire des OFS a été précisé par les décrets n°2016-1215 du 12 septembre 2016 et n°2017-1037 et celui du BRS par l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 et le décret n°2017-1038 du 10 mai 2017.

DISPOSITIF OFS/BRS

Foire Aux Questions

LE DISPOSITIF OFS/BRS

LE DISPOSITIF OFS/BRS

- Quels organismes peuvent être agréés OFS ?
- Quelle est la procédure à suivre pour être agréé OFS ?
- Pour une SA HLM, faut-il modifier les statuts de l'organisme pour demander un agrément OFS ?
- Qu'en est-il pour les OPH ?
- Agrément OFS et silence du Préfet : un agrément tacite ?
- Le changement de statut d'un OFS nécessite-t-il un nouvel agrément ?
- Quel contrôle l'État exerce-t-il sur l'activité d'un OFS ?
- Un OFS peut-il cesser son activité ?

page 5

page 6
page 6

page 7

page 7

page 7

page 8

page 8

BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

- Quelle forme peut prendre un BRS ?
- Le niveau de redevance est-il encadré par les textes ?
- Un ménage titulaire d'un BRS peut-il réaliser des travaux dans son logement ?
- Un BRS peut-il être vendu ?
- Le prix à la revente est-il encadré ?
- Le BRS peut-il être transmis par héritage ?
- Le BRS peut-il faire l'objet d'une donation ?

page 9

page 10

page 10

page 10

page 11

page 11

page 11

page 11

INTERVENTIONS DE L'OFS

- Quel est le périmètre géographique d'intervention d'un OFS ?
- La décote sur le foncier public est-elle applicable aux opérations en BRS ?
- Un OFS peut-il intervenir sur une copropriété fragile ou dégradée ?
- Un OFS peut-il intervenir dans des quartiers anciens ?
- Un OFS peut-il intervenir en faveur du logement étudiant ?

page 12

page 13

page 13

page 14

page 14

page 15

BAIL RÉEL SOLIDAIRE, SRU ET COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

- Les logements faisant l'objet d'un BRS sont-ils comptabilisés comme des logements sociaux ?
- Comment sont comptabilisés les logements en BRS dans la loi SRU ?
- Dans la mesure où les logements en BRS sont assimilés à des LLS, les communes peuvent-elles voir leur montant de prélèvement diminué si elles favorisent la mise en place de BRS sur leur territoire ?

page 16

page 17

page 17

page 17

FISCALITÉ

- Quelle fiscalité est applicable dans le cadre d'une opération en BRS ?
- Les logements en BRS sont-ils exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties au même titre que les logements en PSLA ?
- Le dispositif du taux réduit d'impôt sur les sociétés de 19 % aux cessions de locaux professionnels transformés en logements ou de terrains à bâtir sur lesquels sont construits des logements, s'étend-il aux OFS ?

page 18

page 19

page 25

page 25

FINANCEMENT

- Le ménage acquéreur peut-il bénéficier du financement d'un prêt d'accession sociale (PAS) ou du PTZ ?
- Un logement en BRS peut-il faire l'objet d'une hypothèque ?

page 26

page 27

page 27

QUESTIONS OPÉRATIONNELLES

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

page 28

page 29

Quels organismes peuvent être agréés OFS ?

L'article L.329-7 du code de l'urbanisme définit 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 mentionnés aux articles L.411-2 et L.481-1 du même code ».

Peuvent ainsi notamment être agréés OFS ;

- une association
- une fondation
- EPFL
- GIP
- les organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation
- 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.

L'organisme à l'origine de la création de l'OFS peut-être très varié : collectivité territoriale, bailleur social, EPFL...

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 du Code de l'urbanisme) :

- Ses statuts ou documents constitutifs ;
- La composition de son organe de décision et la description de l'activité professionnelle de chacune des personnes physiques membres de cet organe ;
- L'organigramme de l'organisme, la description de la qualification des personnels salariés et de la part des activités confiées à des bénévoles ;
- Le commissaire aux comptes clairement désigné par l'organisme (nom, prénom...) ;
- 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 de l'exercice à venir ;
- Le programme des actions de l'organisme concernées par l'agrément ;
- Un descriptif des moyens humains et matériels dont dispose l'organisme pour la réalisation de son objet statutaire, notamment sa capacité technique et financière à assurer ses missions ;
- 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 ;
- La description des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un BRS, ainsi que les modalités d'information des preneurs de ces baux ;
- Le cas échéant, les agréments prévus aux articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation ou l'information selon laquelle les instances dirigeantes envisagent d'en solliciter l'obtention.

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 Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement 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 code de l'urbanisme).

Pour une SA HLM , faut-il 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 code de l'urbanisme, une SA HLM peut être agréée OFS, ce qui signifie qu'elle peut développer cette activité en propre. Pour cela, la SA HLM devra faire adopter par l'Assemblée générale des statuts modifiés incluant cette nouvelle activité. L'organisme devra également séparer son activité « classique » de l'activité OFS, notamment d'un point de vue comptable, et les bénéfices réalisés devront entièrement être affectés au maintien ou au développement de l'activité de OFS (R. 329-3 du Code de l'urbanisme).

En application de ce même article, les OPH peuvent également être agréés OFS. Cependant, ces derniers ne disposant pas de statuts, il appartiendra à l'OPH de faire modifier son règlement intérieur par le conseil d'administration. (*évolution en cours*)

Agrément OFS et silence du Préfet : un agrément tacite ?

Les textes prévoient que 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 Code de l'urbanisme).

En matière de délai pour prendre une décision administrative, le silence vaut accord (SVA) est le principe (fixé à l'article L.231-1 du CRPA). Des exceptions sont possibles pour lesquelles le silence vaut rejet (SVR) (art.L.231-4 notamment si la décision ne présente pas le caractère d'une décision individuelle ou art.L.231-5 du CRPA par décret en Conseil d'État). Mais, le SVR est généralement expressément prévu.

Les dispositions relatives au délai dans lequel le préfet doit se prononcer sur la demande ne prévoit rien de spécifique en cas de non réponse de l'autorité compétente. En outre, ce délai ne figure ni dans les listes des SVA (prévues par l'article D.231-2 du CRPA), ni dans un décret portant sur les SVR. Néanmoins, 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>)

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

L'article R.329-7 du code de l'urbanisme prévoit que « A l'appui de sa demande d'agrément, l'organisme fournit les pièces et renseignements suivants :

1° Ses statuts ou documents constitutifs

(...) »

Par ailleurs, l'article R.329-8 de ce même code précise que « la demande d'agrément accompagnée des pièces prévues à l'article R.329-7 est adressée par le représentant légal de l'organisme au préfet de région par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique »

Au regard de ces articles, la délivrance d'un agrément par le préfet de région s'appuie notamment sur le statut de l'OFS.

Par conséquent, l'évolution des statuts d'un OFS (Par exemple, l'évolution d'un statut associatif à celui de fondation) nécessite le dépôt d'une nouvelle demande d'agrément, le cadre de l'OFS ayant été modifié.

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

Le contrôle de l'État s'exerce de deux manières :

- par le rapport d'activité annuel,
- par une action de contrôle diligentée par l'ANCOLS

L'organisme Foncier Solidaire agréé a l'obligation de transmettre dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice un rapport d'activité annuel au préfet de région, ainsi qu'aux préfets de département concernés par son activité. Le rapport doit comprendre les données suivantes :

- 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 du Code de l'urbanisme;
- Les comptes financiers, certifiés par le commissaire aux comptes ;
- La liste des bénéficiaires d'un bail réel solidaire signé avec l'organisme et les conditions de cession des droits réels au cours de l'exercice ;
- Un bilan de l'activité de suivi des bénéficiaires d'un bail réel solidaire ;
- La description des modalités d'information des preneurs de nouveaux baux réels solidaires ;
- Si l'organisme de foncier solidaire fait un 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 ;
- La liste des libéralités reçues ;
- 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 mentionnés au dernier alinéa du IV de l'article L. 302-5 du même code.

Le Préfet qui a délivré l'agrément est chargé du contrôle de l'activité des OFS grâce à ces rapports d'activité.

Par ailleurs, l'article R.329-14 du Code de l'urbanisme prévoit que le préfet de région peut à tout moment suspendre ou retirer l'agrément d'un OFS qui ne satisferait plus aux conditions de délivrance de cet agrément 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...).

En outre, les OFS peuvent également faire l'objet d'un contrôle de l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS). En effet, selon le 4° du I de l'article L.342-2 du CCH, l'ANCOLS est compétente pour contrôler « toute personne morale, quel qu'en soit le statut, ou personne physique exerçant une activité de construction ou de gestion d'un ou plusieurs logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L.302-5 », le dernier alinéa de l'article L.302-5 du CCH précisant qu'« à compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L.255-1 ».

Les contrôles de l'ANCOLS ne sont pas exclusifs de tous les autres types de contrôle et d'évaluation des institutions de l'État dont pourraient faire l'objet les OFS, à commencer par les coprs d'inspection (IGF, CGEDD) ou la Cour des Comptes. Ils s'en distingueront par leur portée dans la mesure où ces institutions n'ont pas le pouvoir de sanction de l'ANCOLS.

Un OFS peut-il cesser son activité ?

Un OFS peut cesser d'exister. 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, les BRS et les réserves financières affectées à cette activité doivent être dévolus à un autre OFS. A défaut de décision de l'organisme avant sa dissolution, la dévolution est prononcée par le préfet de région.

**BAIL RÉEL
SOLIDAIRE
(BRS)**

Quelle forme peut prendre un BRS ?

Deux types de BRS existent :

- Le BRS « accession » qui permet à des particuliers sous conditions de ressources (plafond du PSLA) d'accéder à la propriété (art.L.255-3 et art.R.255-1 CCH) ;
- Le BRS « location » qui permet à un opérateur (bailleur HLM, coopérative HLM, investisseur locatif...) de proposer des BRS à la location dans le respect d'un plafond de ressources et de loyers (art.L.255-4 et R.255-2 CCH/ plafond PLUS-PLAI).

En outre, il existe une troisième notion de bail, qui intervient en amont des deux précédents : celui conclu entre l'OFS et un opérateur, en vue de la réalisation d'une opération ou de la réhabilitation de logements qui seront cédés en BRS. Il s'agit d'un BRS « initial » ou « opérateur » (art. L.255-3 et L.255-4 du CCH)

Le niveau de redevance est-il encadré par les textes ?

Le niveau de redevance n'est pas encadré. 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 prévu d'encadrer le niveau de la redevance payée par le ménage acquéreur du BRS, qui peut fortement varier selon les territoires (zone tendue ou détendue), l'apport de subvention publique, le type d'intervention (neuf, réhabilitation...) ou le modèle économique de l'OFS. Les premiers retours d'expérience observés sur le territoire confirme cette variabilité du niveau de redevance qui peut s'établir à 0,15 €/m²/mois (Rennes) à plus de 3€ /m²/mois dans des zones très tendues (Paris, PACA). L'apport de subvention publique peut permettre de diminuer durablement le niveau de redevance pour l'ensemble des ménages qui se porteront successivement acquéreurs du BRS, tout en permettant à une commune de déduire ces sommes des pénalités SRU.

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 ».

Il convient également de noter que « *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* ».

Un BRS peut-il être vendu ?

Un BRS peut être vendu, sous réserve de satisfaire certaines conditions. La vente d'un logement en BRS est encadré par l'article *L.255-10* du CCH et suivants.

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. Le nouvel acquéreur doit respecter les conditions initiales inscrites dans le BRS (résidence principale, critères de ressources...) et doit respecter des critères de prix lors de la revente.

En cas de difficultés à trouver un acquéreur pour son logement, le vendeur bénéficie d'une clause de rachat du logement par l'OFS. Pour pallier à cette éventualité, qui constitue un risque financier pour l'OFS (pleine propriété à acquérir), le BRS peut prévoir un système de décote lors du rachat ou externaliser la charge auprès des opérateurs immobiliers dont le niveau de capital est souvent supérieur à celui de l'OFS.

Le prix à la revente est-il encadré ?

L'encadrement des prix de cession est un des principes fondateurs du BRS. 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), mais le BRS peut prévoir une actualisation de la valeur de revente selon des critères pré-définis. Les modalités de calcul du prix de vente peuvent ainsi prendre en compte l'évolution du marché immobilier (Exemple de l'indice de référence des loyers (IRL) ou de l'indice du coût de la construction (ICC)) ou une éventuelle dégradation/amélioration du logement.

L'OFS est garant du respect de cette réglementation puisque la vente d'un BRS 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, sous conditions.

La transmission d'un logement en BRS est encadré 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.

Pour les autres ayants droits, et en cas de respect des critères d'éligibilité du BRS, notamment au regard du niveau de ressources, le logement pourra être occupé à titre de résidence principale.

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

Pour 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.

Dans le cadre d'une succession, la valeur des droits réels immobiliers intervient dans le passif à partager entre les ayants droits.

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

La donation d'un logement en BRS est encadré par l'article *L.255-10* du CCH.

Le BRS peut faire l'objet d'une donation. Celle-ci doit néanmoins faire l'objet d'un agrément 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).

INTERVENTIONS DE L'OFS

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

La compétence de l'OFS est régionale.

Par défaut, l'agrément OFS permet d'intervenir dans toute la région de compétence du préfet de région. L'arrêté d'agrément peut néanmoins prévoir un champ d'intervention plus restreint, et limiter l'action de l'OFS à un territoire (commune, département, intercommunalité...).

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. Dans ce cas l'agrément est délivré par les deux préfets de régions, chacun étant signataire d'un arrêté pour le territoire sur lequel il exerce sa compétence.

Le Droit de Prémption Urbain (DPU) peut-il être délégué à un OFS ?

Le code de l'Urbanisme n'ouvre pas la délégation du droit de préemption urbain à un OFS. En effet, l'article L.213-3 prévoit que « *le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement* ».

Plus précisément, le droit de préemption urbain peut être délégué, lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou des droits affectés au logement, conformément à l'article L.211-2 du même code : « *à une société d'économie mixte agréé mentionnée à l'article L.481-1 du code de la construction et de l'habitation, à l'un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus à l'article L.411-2 du même code ou à l'un des organismes agréés mentionnées à l'article L.365-2 dudit code.* ». La délégation du DPU à un OFS n'est donc pas encore envisagée à ce jour.

Bien que cette délégation n'ait pas été prévue par le législateur, il est possible de mettre en place un montage dans lequel un organisme délégataire du droit de préemption serait amené à vendre à un OFS un foncier qu'il aurait au préalable préempté. A titre d'exemple, et en application des articles L.213-3, une commune peut préempter un terrain pour le céder à un OFS dans le cadre d'une « politique locale de l'habitat » visant à développer des opérations en BRS sur son territoire.

La décote sur le foncier public est-elle applicable aux opérations en 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 CCH). A 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.

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

Le dispositif OFS/BRS peut être mobilisé pour des lots de copropriété. 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.

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 à la dissociation de la propriété bâtie et de la propriété foncière 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 de manière privilégiée 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.

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 en effet 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....

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

La région Nouvelle-Aquitaine a lancé une étude visant à mesurer l'opportunité pour la région de constituer un OFS pour développer le parc de logements étudiants sur son territoire. L'objectif de la réflexion serait d'accélérer la construction de logements étudiants pour faire face à un besoin croissant, tout en offrant aux étudiants des logements à faible loyer grâce au portage du foncier de l'OFS sur le long terme dans le cadre d'un BRS location.

Si le dispositif des OFS peut s'avérer pertinent pour sanctuariser les aides publiques, les premiers résultats de l'étude ne démontrent pas à ce stade de véritables opportunités économiques par rapport aux montages déjà existants. Le BRS peut également manquer de souplesse pour gérer des occupations de courtes durées des étudiants.

Ces réflexions devront néanmoins être davantage développées pour pouvoir trouver un modèle cohérent et avantageux.

**BAIL RÉEL
SOLIDAIRE,
SRU ET
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES**

Les logements faisant l'objet d'un BRS sont-ils comptabilisés comme des logements sociaux?

Les logements régis par le BRS sont comptabilisés comme des logements sociaux au titre de la loi SRU.

L'article 130 de la loi ELAN dispose que « À compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 225-1 ».

Par conséquent, les logements en BRS sont désormais comptabilisés dans l'inventaire SRU. Concrètement, les BRS sont pris en compte à compter de l'inventaire au 1er janvier 2019 (prélèvement 2020).

Comment sont comptabilisés les logements en BRS dans la loi SRU ?

Les logements sous 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 doit être remis avant la fin du premier semestre.

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 ».

Dans le cadre de l'inventaire SRU, il conviendra d'être vigilant sur le décompte des logements en BRS, afin de ne pas effectuer un double compte des opérations de BRS location PLUS-PLAI, puisque ces logements ont déjà été comptabilisés au titre des agréments PLUS/PLAI.

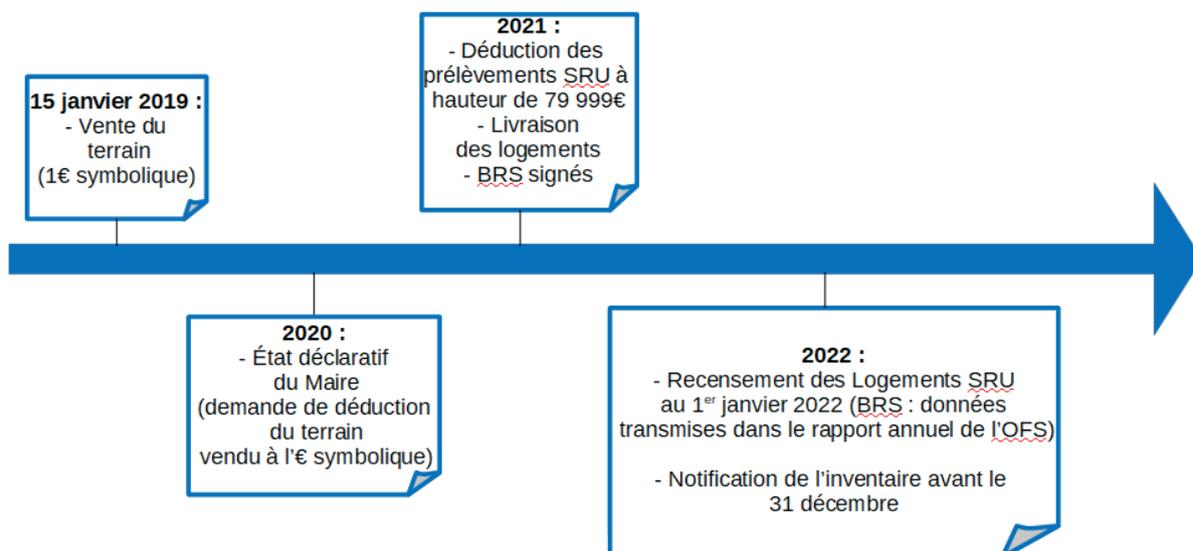
De même, les BRS, à compter du 1er janvier 2019, doivent être comptabilisés à l'inventaire SRU lors de leur mise en service.

Dans la mesure où les logements en BRS sont assimilés à des LLS, 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).

Exemple de déduction sur les prélèvements SRU dans 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 2021 et les BRS contractés la même année.



FISCALITÉ

Quelle fiscalité est applicable dans le cadre d'une opération en BRS ?

LA FISCALITE APPLIQUÉE À DES OPERATIONS EN BRS

Scénario 1 : Production de logements BRS en VEFA

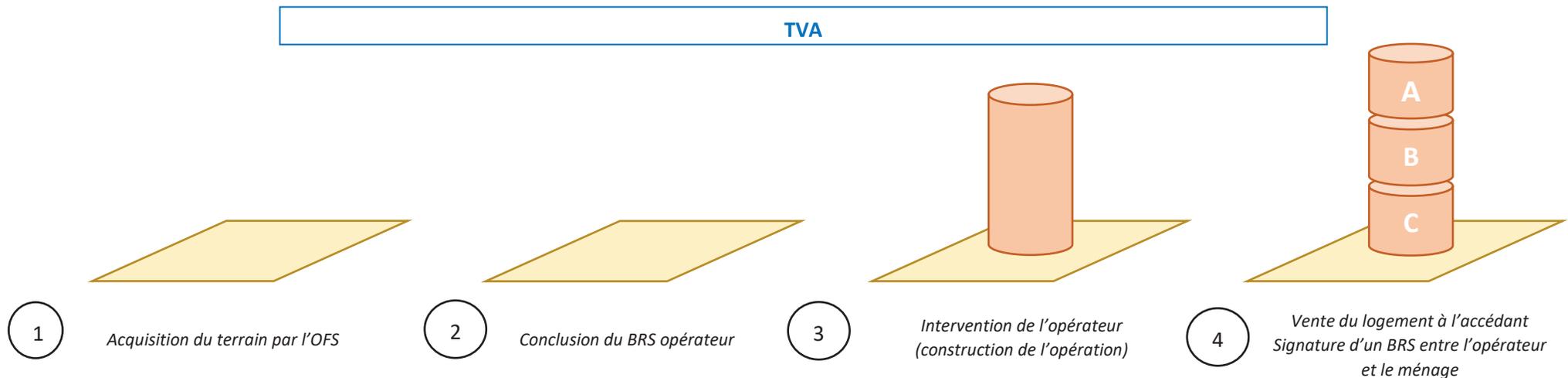
Au 4 février 2020

- ⇒ Soit absence de TVA si acquisition auprès d'un particulier
- ⇒ Soit TVA à 5,5% (article 278 sexies du CGI).
Dès lors TVA calculée :
 - sur le prix de vente si le terrain avait été acquis auprès d'un assujetti à TVA ;
 - sur la marge si le terrain avait été acheté auprès d'un non-assujetti à TVA (*la TVA sur la marge consiste à ne collecter la TVA que sur la marge réalisée sur l'opération d'achat-vente*)

Exonération de TVA les locations d'immeuble résultant d'un bail conférant un droit réel comme le BRS (art.261 D du CGI)

Les travaux de construction sont facturés à l'opérateur au taux normal de TVA (20%)

Vente des droits réels que l'opérateur possède à des ménages (art.1378ter du CGI). → Cession soumise à une TVA à taux réduit (5,5%) car réalisée avec l'intervention d'un opérateur (taux réduit pour les seules opérations réalisées avec l'intervention d'un opérateur sinon TVA à 20%)



DROITS DE MUTATION
 (La notion de droits de mutation, qui recouvre les taxes de publicité foncière et les droits d'enregistrement, recouvre les impositions indirectes perçues à l'occasion d'une vente immobilière –publication d'une opération au fichier immobilier-)

Droits de mutation sur le prix d'achat du terrain, à taux normal (5,80%) sauf si l'acquisition du terrain est soumise à TVA. Dès lors, application d'un taux réduit de 0,715%
 Pour échapper ou réduire ces droits, l'OFS pourra éventuellement prendre un engagement de revendre ou un engagement de construire

Afin d'éviter une triple taxation (droits de mutation à la conclusion du bail d'origine avec l'opérateur, à la conclusion du bail entre un opérateur et un ménage ainsi qu'à la cession des droits par l'opérateur au ménage), la LFR 2016 a prévu une exonération pour les BRS conclus en application de l'article L.255-3 du CCH (art.743 du CGI)

LA FISCALITE APPLIQUÉE À DES OPERATIONS EN BRS

Scénario 2 : Production de logements BRS dans l'ancien

Au 4 février 2020

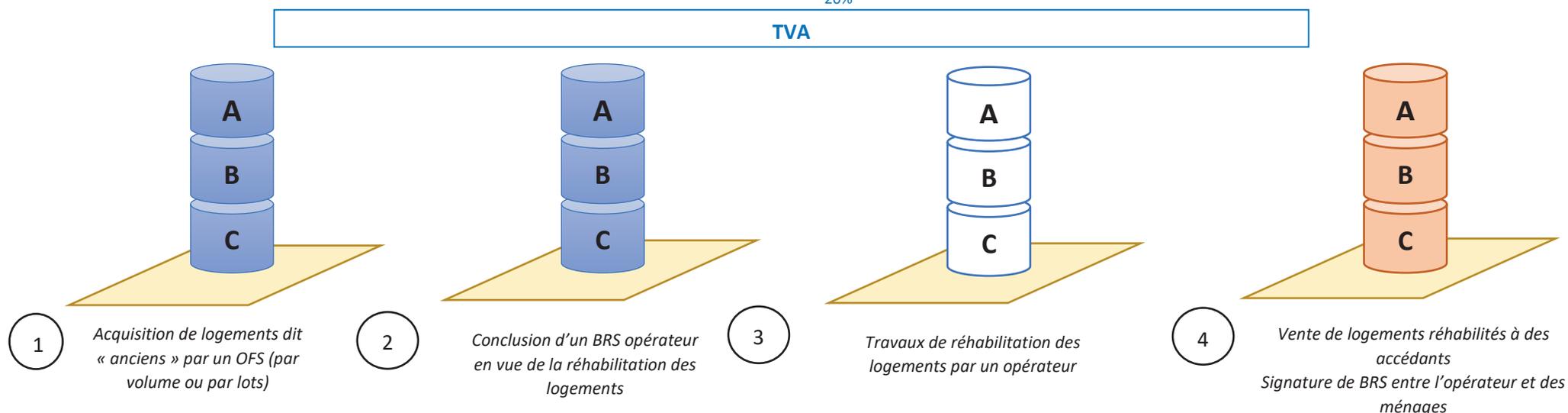
Dès lors que l'immeuble a plus de 5 ans, cession exonérée de TVA

Exonération de TVA les locations d'immeuble résultant d'un bail conférant un droit réel comme le BRS (art.261 D du CGI)

TVA à taux réduit (5,5%) pour les travaux de rénovation pour l'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment ainsi qu'aux travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'efficacité énergétique

TVA à taux intermédiaire (10%) sur la main d'œuvre et le matériel acheté dans le cadre de travaux sur les chantiers de rénovation autres que pour l'amélioration énergétique de l'habitat
Tous les autres travaux sont soumis à une TVA à 20%

Vente des droits réels que l'opérateur possède à des ménages (art.1378ter du CGI).
→ Cession soumise à une TVA à taux réduit (5,5%) car réalisée avec l'intervention d'un opérateur (taux réduit pour les seules opérations réalisées avec l'intervention d'un opérateur sinon TVA à 20%)



DROITS DE MUTATION

(La notion de droits de mutation, qui recouvre les taxes de publicité foncière et les droits d'enregistrement, recouvre les impositions indirectes perçues à l'occasion d'une vente immobilière –publication d'une opération au fichier immobilier-)

Droits de mutation sur le prix du bâti, selon les règles de droit commun dans l'ancien (plus de 5 ans).

Pour échapper ou réduire ces droits, l'OFS pourra éventuellement prendre un engagement de revendre

Afin d'éviter une triple taxation (droits de mutation à la conclusion du bail d'origine avec l'opérateur, à la conclusion du bail entre un opérateur et un ménage ainsi qu'à la cession des droits par l'opérateur au ménage), la LFR 2016 a prévu une exonération pour les BRS conclus en application de l'article L.255-3 du CCH (art.743 du CGI)

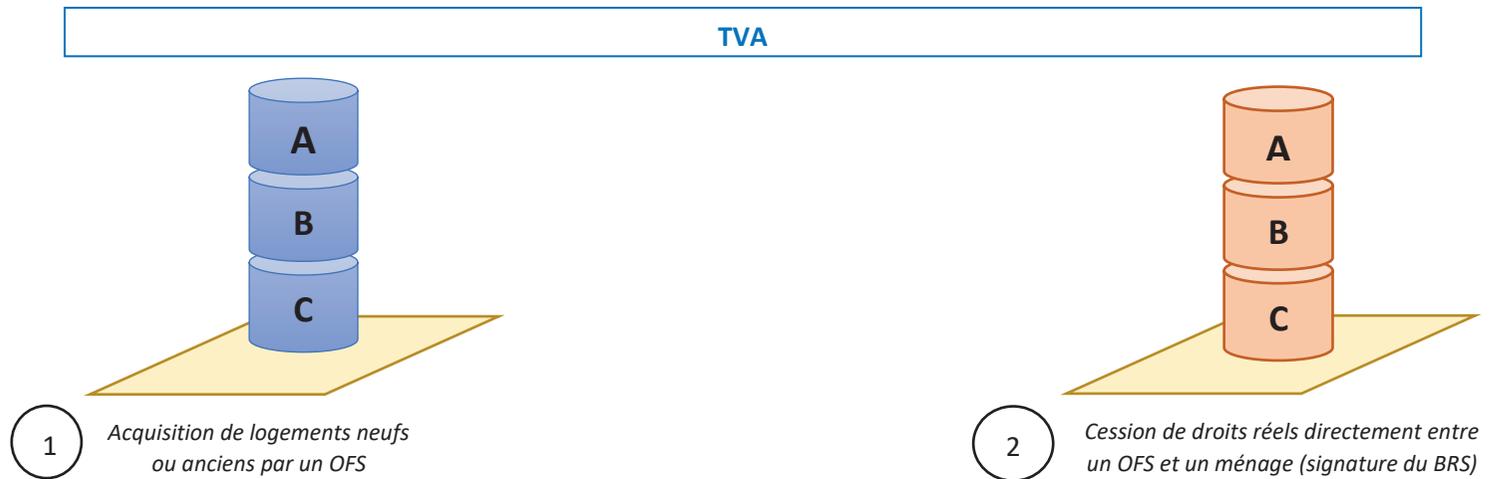
LA FISCALITE APPLIQUÉE À DES OPERATIONS EN BRS

Scénario 3 : Vente de logements en BRS sans opérateur

Au 4 février 2020

Dès lors que l'immeuble/les logements a/ont plus de 5 ans, cession exonérée de TVA.
Sinon, TVA de 5,5% (art.278 sexies du CGI)

Vente des droits réels des ménages (art.1378ter du CGI). → Cession soumise à une TVA (20%) si logement neuf ou achevé depuis moins de 5 ans (hors champ de l'article L.255-3 CCH) ;
→ Cession exonérée de TVA si logement ancien (plus de 5 ans).



DROITS DE MUTATION

(La notion de droits de mutation, qui recouvre les taxes de publicité foncière et les droits d'enregistrement, recouvre les impositions indirectes perçues à l'occasion d'une vente immobilière –publication d'une opération au fichier immobilier-)

Droits de mutation sur le prix du bâti, selon les règles de droit commun dans l'ancien (plus de 5 ans) a contrario du neuf (moins de 5 ans) soumis à un taux réduit

Pour échapper ou réduire ces droits, l'OFS pourra éventuellement prendre un engagement de revendre

Droits de mutation sur les droits réels à taux réduit, à la charge de l'acquéreur (régime « classique » applicable aux opérations d'accession sociales à la propriété)

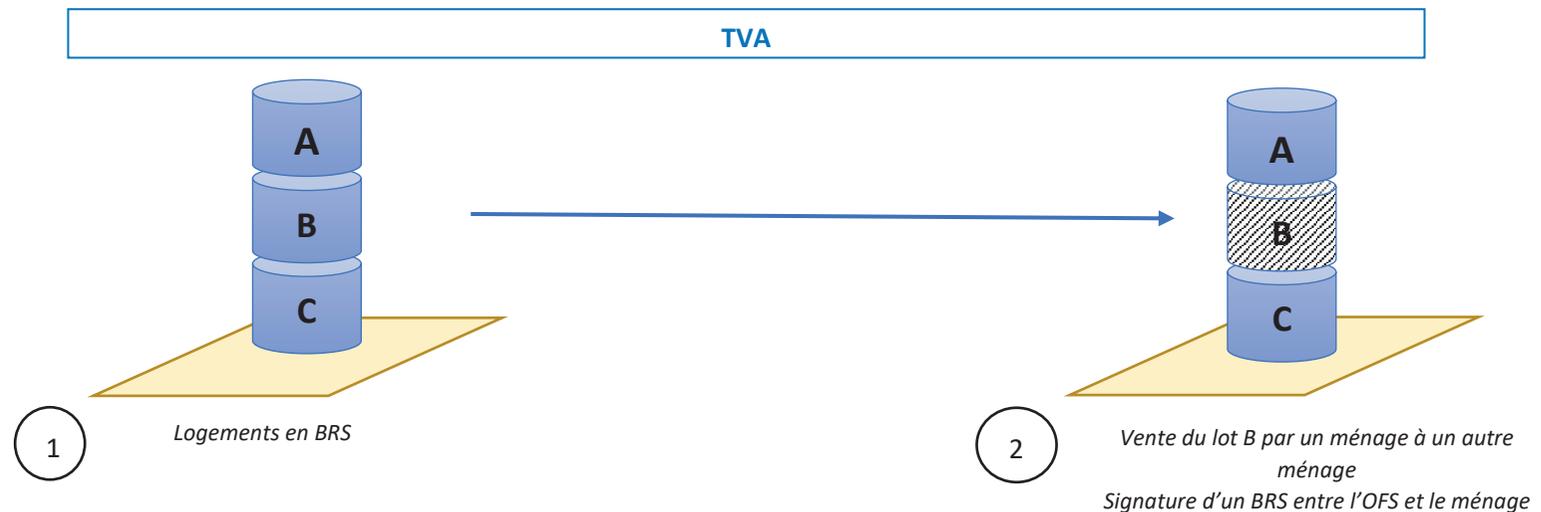
LA FISCALITE APPLIQUEE A DES OPERATIONS EN BRS

Scénario 4 : Cession d'un logement en BRS entre 2 ménages

Au 4 février 2020

Vente des droits réels que possède le ménage à un autre ménage :

- Cession soumise à une TVA (20%) si logement neuf ou achevé depuis moins de 5 ans (hors champ de l'article L.255-3 CCH) ;
- Cession exonérée de TVA si logement ancien (plus de 5 ans).



DROITS DE MUTATION

(La notion de droits de mutation, qui recouvre les taxes de publicité foncière et les droits d'enregistrement, recouvre les impositions indirectes perçues à l'occasion d'une vente immobilière –publication d'une opération au fichier immobilier-)

Droits de mutation selon les règles de droit commun dans l'ancien (plus de 5 ans) a contrario du neuf (moins de 5 ans) soumis à un taux réduit (double taxation au niveau de la vente et de la signature du BRS car hors champ de l'article 743 du CGI)

LA FISCALITE APPLIQUÉE À DES OPERATIONS EN BRS

Scénario 5a : Les logements en BRS dans le parc HLM (OLS agréés OFS) – sans BRS opérateur pour la réalisation des travaux

Au 6 février 2020

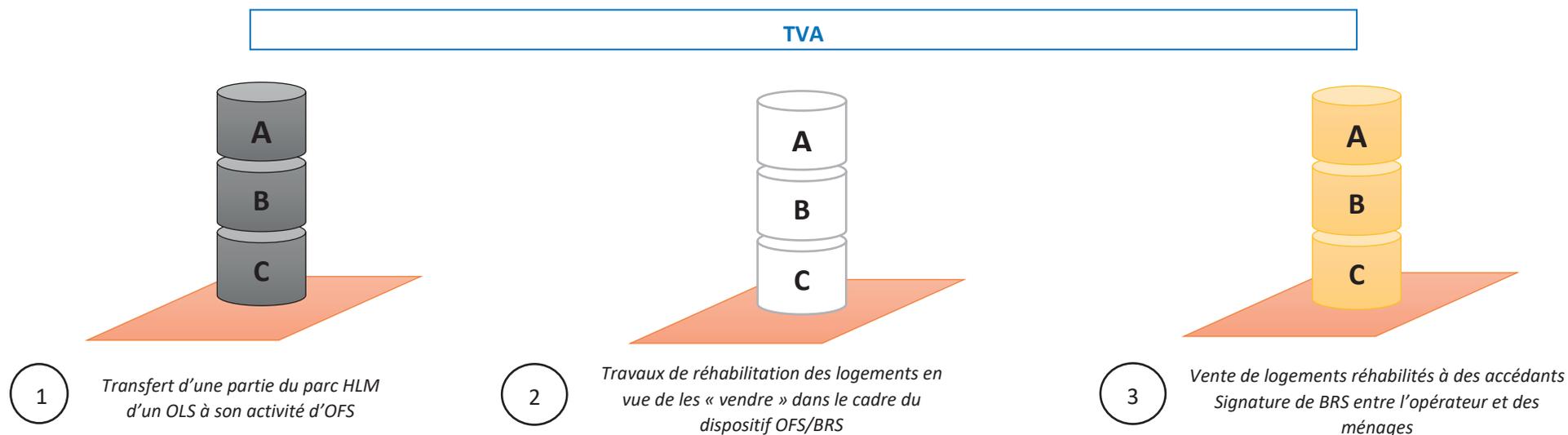
TVA à taux réduit (5,5%) pour les travaux de rénovation pour l'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment ainsi qu'aux travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'efficacité énergétique

TVA à taux intermédiaire (10%) sur la main d'œuvre et le matériel acheté dans le cadre de travaux sur les chantiers de rénovation autres que pour l'amélioration énergétique de l'habitat

Tous les autres travaux sont soumis à une TVA à 20%

Vente des droits réels que l'opérateur possède à des ménages (art.1378ter du CGI).

→ Cession exonérée de TVA dès lors que le logement a plus de 5 ans



DROITS DE MUTATION

(La notion de droits de mutation, qui recouvre les taxes de publicité foncière et les droits d'enregistrement, recouvre les impositions indirectes perçues à l'occasion d'une vente immobilière –publication d'une opération au fichier immobilier-)

Droits de mutation selon les règles de droit commun dans l'ancien (plus de 5 ans) a contrario du neuf (moins de 5 ans) soumis à un taux réduit (double taxation au niveau de la vente des droits réels et de la signature du BRS car hors champ de l'article 743 du CGI)

LA FISCALITE APPLIQUÉE À DES OPERATIONS EN BRS

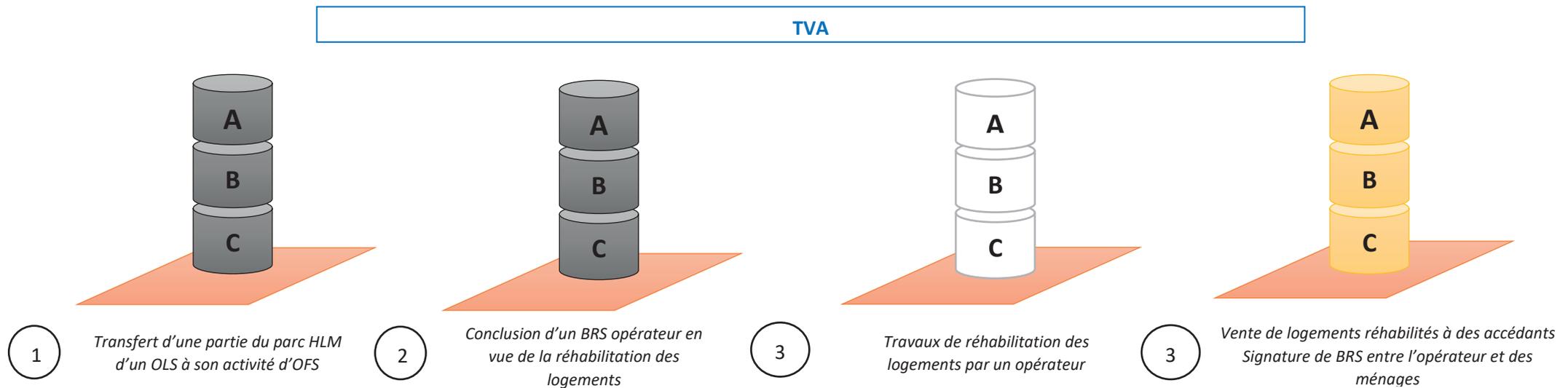
Scénario 5b : Les logements en BRS dans le parc HLM (OLS agréés OFS) – avec BRS opérateur pour la réalisation des travaux

Au 6 février 2020

Exonération de TVA les immeubles résultant d'un bail conférant un droit réel (261 D du CGI)

TVA à taux réduit (5,5%) pour les travaux de rénovation pour l'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment ainsi qu'aux travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'efficacité énergétique
TVA à taux intermédiaire (10%) sur la main d'œuvre et le matériel acheté dans le cadre de travaux sur les chantiers de rénovation autres que pour l'amélioration énergétique de l'habitat
Tous les autres travaux sont soumis à une TVA à 20%

Vente des droits réels que l'opérateur possède à des ménages (art.1378ter du CGI).
→ Cession soumise à une TVA à taux réduit (5,5%) car réalisée avec l'intervention d'un opérateur (taux réduit pour les seules opérations réalisées avec l'intervention d'un opérateur sinon TVA à 20%)



DROITS DE MUTATION

(La notion de droits de mutation, qui recouvre les taxes de publicité foncière et les droits d'enregistrement, recouvre les impositions indirectes perçues à l'occasion d'une vente immobilière –publication d'une opération au fichier immobilier-)

Droits de mutation selon les règles de droit commun dans l'ancien (plus de 5 ans) a contrario du neuf (moins de 5 ans) soumis à un taux réduit (double taxation au niveau de la vente des droits réels et de la signature du BRS car hors champ de l'article 743 du CGI)

Afin d'éviter une triple taxation (droits de mutation à la conclusion du bail d'origine avec l'opérateur, à la conclusion du bail entre un opérateur et un ménage ainsi qu'à la cession des droits par l'opérateur au ménage), la LFR 2016 a prévu une exonération pour les BRS conclus en application de l'article L.255-3 du CCH (art. 743 du CGI)

Les logements en BRS sont-ils exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties au même titre que les logements en PSLA ?

Les ménages acquéreurs de BRS peuvent être partiellement exonérés de la TFPB. Contrairement au PSLA qui induit une exonération de TFPB pendant 15 ans à compter de la construction du logement, les collectivités territoriales et les EPCI ont la possibilité, sur délibération, de prévoir un abattement de 30 % sur la TFPB des logements faisant l'objet d'un BRS. L'abattement n'est pas limité dans le temps et a vocation à s'appliquer tant que les collectivités locales l'ayant institué, ne reviennent pas sur la délibération par laquelle elles l'ont instauré.

Le dispositif du taux réduit d'impôt sur les sociétés de 19 % aux cessions de locaux professionnels transformés en logements ou de terrains à bâtir sur lesquels sont construits des logements, s'étend-il aux OFS

L'article 54 de la loi de finances pour 2020 ajoute les OFS à la liste des personnes morales mentionnées à l'article 210 F du CGI pouvant être bénéficiaires des cessions ouvrant droit au taux réduit de l'impôt sur les sociétés.

Les dispositions de l'article *210 F* du CGI prévoient un dispositif temporaire d'application d'un taux d'impôt sur les sociétés réduit à 19% en faveur des plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un local à usage de bureau ou à usage commercial ou industriel par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Ce taux réduit de 19% ne s'applique qu'à la condition que le cessionnaire s'engage à transformer le local acquis en un local à usage d'habitation.

La loi de finances pour 2018 avait prorogé ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2020. Le taux réduit s'applique également en cas de promesses unilatérales ou synallagmatiques de vente conclues entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 inclus, à condition que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2022.

La loi de finances pour 2018 a également étendu le taux réduit d'impôt sur les sociétés aux cessions de terrains à bâtir lorsque le cessionnaire s'engage à y construire des logements dans le délai de quatre ans.

Le dispositif a été recentré sur les zones géographiques les plus tendues (cf décret n° 2018-553 du 29 juin 2018).

FINANCEMENT

Le ménage acquéreur peut-il bénéficier du financement d'un prêt d'accession sociale (PAS) ou du PTZ ?

Dans le cadre d'une accession à la propriété classique, les accédants peuvent bénéficier, sous condition de ressources, d'un prêt d'accession sociale (PAS). Le PAS est un prêt garanti par l'État et dont les taux d'intérêt ne peuvent excéder des taux plafonds.

Quant aux primo-accédants, ils peuvent bénéficier, en fonction de leurs ressources, d'un prêt à taux zéro (PTZ). Le PTZ est un prêt complémentaire, sans intérêt permettant de financer l'acquisition d'un logement neuf ou d'un logement ancien, sous conditions de travaux.

La loi de finances pour 2020 (*article 156*), a ouvert la garantie du PAS aux preneurs de droits réels immobiliers. Désormais, les ménages souhaitant contracter un BRS peuvent bénéficier d'un prêt d'accession sociale.

Par ailleurs, l'article *L. 31-10-2* du CCH prévoit explicitement la possibilité d'octroi « *aux personnes physiques, sous conditions de ressources* » d'un prêt à taux zéro « *lorsqu'elles acquièrent en première propriété les droits réels immobiliers de leur résidence principale dans le cadre d'un bail réel solidaire* ».

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.

QUESTIONS OPÉRATIONNELLES

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 fait de la copropriété. Ainsi l'OFS établit, sur la base des plans fournis par l'opérateur, un état descriptif de division et un règlement de copropriété. La copropriété peut-être divisée en lots ou en volumes.

Son fonctionnement est identique à l'organisation classique d'une copropriété. Le ménage acquéreur « fait office » de copropriétaire au sein du syndicat des copropriétaires. L'OFS et le ménage sont tous les deux compétents pour siéger à l'assemblée générale de la copropriété. Le ménage dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale (AG) des copropriétaires, à l'exception des décisions portant sur les actes d'acquisition immobilière et 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.

Majorité		Décisions	Répartition du droit de vote	
			Preneur	OFS
24 et suivants (majorité simple)		Entretien et gestion courante : travaux d'urgence, de sécurité, d'accessibilité ou rendus obligatoires par la législation, adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par des modifications législatives ou réglementaires, obligation d'individualisation des frais de chauffage si chauffage collectif, etc.	X	
25 (majorité absolue)	d)	Acte de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires aux dites parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté		X
	n)	Réalisation de travaux comportant transformation, addition ou amélioration		X
	25, exceptés d) et n)	Autorisation travaux en parties privatives affectant les parties communes ou l'aspect extérieur, désignation / révocation du syndic , modification de la répartition des charges, travaux d'économie d'énergie , installation de compteurs d'eau divisionnaire ou individualisation des contrats de fourniture d'eau, etc.	X	
26 (double majorité)	a)	Actes d'acquisition immobilière et actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d		X
	b)	Modification, ou établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes		X
	26, exceptés a) et b)	Modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles, suppression du poste de gardiennage , souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires	X	

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. Seul le ménage est débiteur des charges de copropriété, y compris pour les décisions relevant de la compétence de l'OFS. Il est néanmoins possible de prévoir une répartition des charges différentes dans le Bail Réel Solidaire, entre l'OFS et le preneur.

A noter également que 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.

