



MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE ET LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Foire aux questions



Version de Septembre 2021

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, voire à lucrativité limitée pour les OHLM et les SEM « habitat », 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, d'une durée de dix-huit à quatre-vingt-dix-neuf ans, qui leur permettent de jouir pleinement du logement à l'instar de la propriété « classique ». Ils peuvent notamment y réaliser des travaux, 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 abordable 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 de 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.

Cette version actualisée s'est enrichie du retour d'expérience acquis durant l'année 2020 et le premier semestre 2021 avec la démultiplication des OFS et la réalisation/livraison des premières opérations en BRS.

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

PARTIE I LES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE

1.1 L'agrément des OFS

Quels organismes peuvent être agréés OFS ?	page 7
Un EPF peut-il être agréé OFS ?	page 7
Une société de coordination peut-elle être agréée OFS ?	page 8
Quelle est la procédure à suivre pour être agréé OFS ?	page 8
Quel est le périmètre géographique d'intervention d'un OFS ?	page 9
Un EPFL peut-il être agréé OFS sur un périmètre plus large que celui de son champ d'action initial ?	page 9
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 ?	page 9
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 ?	page 10
Agrément OFS et silence du Préfet : un agrément tacite ?	page 10
Le changement de statut d'un OFS nécessite-t-il un nouvel agrément ?	page 10
Quel contrôle l'État exerce-t-il sur l'activité d'un OFS ?	page 10
Quels sont les OFS contrôlés par l'ANCOLS ?	page 11
Un OFS peut-il cesser son activité ?	page 11

1.2 Les champs d'intervention des OFS

Un OFS peut-il produire des BRS dans l'ancien via des travaux de réhabilitation ?	page 12
Un OFS peut-il intervenir sur une copropriété fragile ou dégradée ?	page 12
Un OFS peut-il intervenir dans des quartiers anciens ?	page 12
Une dérogation en quartier prioritaire de la ville (QPV) est-elle nécessaire pour réaliser un programme en BRS ?	page 13
Un OFS peut-il intervenir en faveur du logement étudiant ?	page 13
Un OFS peut-il acheter des logements neufs en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) en vue d'une commercialisation en BRS ?	page 13
Les OHLM agréés OFS peuvent-ils vendre une partie de leur parc en BRS au fil de l'eau ?	page 13

1.3 Questions opérationnelles

Les OFS doivent-ils être agréés MOI pour produire des logements en BRS ?	page 15
Les OFS doivent-ils élaborer une Convention d'Utilité Sociale (CUS) ?	page 15
Le Droit de Préemption Urbain (DPU) peut-il être délégué à un OFS ?	page 15
La décote sur le foncier public est-elle applicable aux opérations en BRS ?	page 16
Les dispositions du III de l'article L.3211-7 du CGPPP relatives aux obligations d'un primo-acquéreur ayant bénéficié de la répercussion de la décote lors de l'acquisition de son logement, s'appliquent-elles à un ménage preneur d'un BRS ?	page 16
En copropriété, quelle est la répartition des responsabilités entre les ménages et l'OFS ?	page 16
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 ?	page 17
Un OFS peut-il bénéficier des aides de l'ANAH	page 17

PARTIE II : LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

2.1 Le cadre du BRS

Quelle forme peut prendre un BRS ?

page 19

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

page 19

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

page 19

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

page 23

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

page 23

Quelles sont les incidences pour un ménage ne respectant pas les clauses du BRS ?

page 23

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 ?

page 23

2.2 Transmission des droits réels immobiliers

page 24

Un BRS peut-il être cédé ?

page 24

Le prix à la revente est-il encadré ?

page 24

Le BRS peut-il être transmis par héritage ?

page 24

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

page 25

Un ménage peut-il louer son logement en BRS ?

page 25

2.3 BRS, SRU et collectivités territoriales

page 25

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 ?

page 25

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

page 26

Dans la mesure où les logements en BRS sont assimilés à des LLS 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 ?

page 27

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 ?

page 27

2.4 Le dispositif fiscal du BRS

page 29

Les différentes mesures fiscales attachées au dispositif OFS/BRS

page 29

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

page 32

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

page 32

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 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 même code ». 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 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...

Un EPF peut-il être agréé OFS ?

Dans le cadre de leurs missions, les Etablissements Publics Fonciers (EPF), qu'ils soient d'Etat ou locaux sont autorisés à acquérir des biens qui peuvent faire l'objet de baux (spécifiquement indiqué à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme pour les EPF d'Etat et non précisé pour les EPF locaux). Aussi, statutairement, rien ne s'oppose en première lecture 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.

Ainsi, un EPF local peut demander un agrément en Organisme Foncier Solidaire, soit en externalisant cette mission au sein d'un nouvel organisme (association, fondation...), soit en l'internalisant directement dans leur entité propre en modifiant leurs statuts. A 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 code de l'urbanisme 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.

Concernant les EPF d'Etat, bien que leurs missions soient théoriquement compatibles avec celles d'un OFS, aucun n'a été agréé en son nom à ce jour. En effet, cette activité 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 doctrinale de la part des ministères de tutelle au regard des missions qu'ils assurent actuellement

Cependant, rien ne s'oppose à une prise de participation d'un EPF d'Etat 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. En revanche, 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'Etat 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'Etat 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).

Enfin, un appui en termes d'ingénierie foncière est également possible dans le cadre habituel du conventionnement d'un EPF d'État. A contrario, ce dernier ne peut pas conclure ce type de conventionnement avec un OFS car il rentrerait dans un champ concurrentiel.

A titre d'exemple, un EPF d'État peut encourager le développement des BRS en vendant des terrains à un Organisme Foncier Solidaire. 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). A 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.

Une société de coordination peut-elle être agréée OFS ?

Le dernier alinéa de l'article L.423-1-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) relatif aux sociétés de coordination prévoit 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 au 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.»

Au regard de cette disposition, une société de coordination peut donc être agréée OFS. Néanmoins, il convient de bien suivre la procédure prévue au dernier alinéa de l'article L.423-1-2, à savoir obtenir l'accord de la collectivité, en l'espèce la région ainsi que l'avis du CRHH.

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 constitutifs¹;
- 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.

¹ Pour un OPH, qui est dépourvu de statuts, le règlement intérieur modifié, pour répondre aux attentes des articles R.329-3 et R.329-4 CU, tiendra lieu de document constitutif

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).

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

La compétence de l'OFS est par défaut régionale.

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.

Un EPFL peut-il être agréé OFS sur un périmètre plus large que celui de son champ d'action initial ?

Un EPFL ne peut être agréé OFS que sur son périmètre d'action comme c'est le cas, à titre d'exemple, pour Bizitegia (EPFL du Pays Basque) et l'EPFLI Foncier Cœur de France.

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 code de l'urbanisme, 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 privée d'HLM devra faire adopter par son 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.

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 ?

La consultation du CRHH est différente selon le type d'organisme demandeur de l'agrément OFS :

- L'avis du CRHH est requis pour les organismes HLM : les organismes HLM souhaitant internaliser la fonction d'OFS devront obligatoirement recueillir l'avis du CRHH pour être agréés OFS, ceci compte tenu de la modification de leurs compétences en cas d'agrément (6° de l'article R.362-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- L'avis du CRHH n'est pas requis pour les structures autres que les OHLM : Les autres demandes d'agrément, y compris des SEM agréées « logement social », pourront faire l'objet d'une information du CRHH.

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 code de l'urbanisme).

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 CRPA énumérant les procédures pour lesquelles silence vaut acceptation. Toutefois, cette liste n'est qu'indicative.

En outre, 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 ?

Le 1° de l'article R.329-7 du code de l'urbanisme prévoit que l'OFS fournisse « Ses statuts ou documents constitutifs »

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 ailleurs, toute modification statutaire doit être notifiée sans délai au préfet qui a délivré l'agrément (article R. 329-13 du code de l'urbanisme).

Par conséquent, le changement de statut d'un OFS (par exemple, l'évolution d'un statut associatif à celui de fondation) peut nécessiter le dépôt d'une nouvelle demande d'agrément dès lors qu'il remet en cause les conditions de délivrance de l'agrément et affecte la décision initiale.

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

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

- par le préfet de région qui peut exercer un contrôle de l'activité de l'OFS à tout moment (art.R.329-12 CU), notamment au moyen d'un rapport d'activité annuel qui doit être adressé à l'Etat (art.R.329-11 CU),
- par une action de contrôle diligentée par l'ANCOLS envers certains OFS (voir « quels sont les OFS contrôlés 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 notamment grâce à ces rapports d'activité. 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 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 corps 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.

Quels sont les OFS contrôlés par l'ANCOLS ?

L'article L.342-2 du Code de la construction et de l'habitation définit la liste des organismes sur lesquels l'ANCOLS exerce son contrôle. Les OFS ne sont pas explicitement ciblés sauf à ce qu'il s'agisse d'OHLM et de SEM pour lesquels l'ANCOLS peut contrôler le respect des conditions d'agrément et des obligations des OFS prévues aux articles R.329-11 et suivants du CU.

Néanmoins si l'ANCOLS ne peut exercer ses missions sur tous les OFS, il peut cependant contrôler pour chacun d'entre eux, quel que soit leur statut, le bon emploi de l'avantage représenté par la décote de la vente des terrains des personnes publiques en application de l'article L.3211-7 du CGPPP (alinéa 3 de l'article L.329-1 du CU), dès lors qu'ils en ont bénéficié. (Contrôle de l'emploi conforme à leur objet des avantages consentis par l'Etat qui est à distinguer du contrôle en tant que tel des structures agréés OFS).

La question du cumul des contrôles et des « sanctions » de l'ANCOLS et du préfet est ainsi en principe limitée à ces situations.

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 (article R. 329-17 du CCH).

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 le cadre de leurs activités, certaines structures agréées OFS (OHLM) peuvent d'ores et déjà intervenir pour la réalisation de travaux de réhabilitation.

En effet, le premier alinéa de l'article L.329-1 CU précise que « Les organismes de foncier solidaire ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, d'acquérir et de gérer 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 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 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...

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 logements en Bail Réel Solidaire de type accession n'est donc pas contrainte par ces dispositions car bien que ce produit soit « assimilé au logement social », il ne constitue pas un logement assimilable à un logement locatif social de type PLUS/PLAI eu égard au plafond de ressource applicable (PSLA). Le BRS accession est assimilé à du PLS et n'est donc pas soumis à cette dérogation. Une demande de dérogation sera néanmoins obligatoire pour tout programme de Bail Réel Solidaire de type « location » (sous plafond de ressources PLUS/PLAI) situé au sein d'un Quartier Prioritaire de la Ville.

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.

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, en l'état du droit, n'est en effet pas adapté pour gérer les occupations de courtes durées des étudiants.

Ces premières réflexions pourront faire l'objet de travaux ultérieurs pour trouver 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 Organisme Foncier Solidaire 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 au sein d'un immeuble bâti, l'OFS bénéficiera d'une certaine souplesse pour définir la part du foncier assimilée ces logements. Globalement, la part liée au foncier se situe entre 25 et 40 % du prix du logement en pleine propriété.

Les OHLM agréés OFS peuvent-ils vendre une partie de leur parc en BRS au fil de l'eau ?

Depuis la promulgation de la loi ELAN, en novembre 2018, les OHLM peuvent être agréés OFS. En application de l'article L.443-7 CCH en vigueur, les OHLM agréés OFS ne peuvent pas vendre des logements de leur patrimoine dans le régime du BRS à des particuliers. Cependant, dans un contexte où le Gouvernement a encouragé l'expérimentation autour du dispositif OFS/BRS, et à la faveur d'interprétations positives du cadre juridique par les fédérations professionnelles, certains OLS agréés OFS se sont lancés dans la vente de patrimoine bâti. Ce cadre devrait être prochainement consolidé.

La vente HLM à des particuliers doit être distinguée de la vente de patrimoine HLM à des OFS dans le but de constituer une offre de logement sous BRS. Dans cette perspective, l'article L. 443-11 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.»

1.3 Questions opérationnelles

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

L'OFS est un agrément spécifique, octroyé par le préfet de région, en vue de permettre aux structures énumérées à l'article L329-1 du CU de proposer une offre de logement en accession sociale à la propriété dans le cadre d'un bail réel solidaire.

L'agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) vise à reconnaître l'activité de structures à gestion désintéressée autres que des OHLM et SAHLM, visant l'insertion par le logement de personnes défavorisées. L'objectif de la 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 en acquisition/construction/réhabilitation d'établissements d'hébergement ou des logements locatifs sociaux.

L'agrément OFS et l'agrément MOI poursuivent des objectifs distincts. L'agrément MOI n'est pas requis pour exercer l'activité OFS. Les conditions requises pour exercer l'activité OFS sont énumérées de manière exhaustive à l'article L329-1 et à l'article R329-1 à 5 et R329-7 du code de l'urbanisme.

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'Etat, 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 Organismes Fonciers Solidaires n'ont aucune obligation d'élaborer une Convention d'Utilité Sociale. Les organismes Hlm et les SEM agréés devront cependant décrire leur activité d'Organisme Foncier Solidaire dans leur Convention d'Utilité Sociale (état des lieux du patrimoine ou dans plan de développement de l'organisme en matière d'accession notamment...). Il convient également de rappeler que, conformément à l'article L.443-11 du CCH, les ventes d'un organisme Hlm à un OFS doivent au préalable avoir été intégré au plan de mise vente annexé à la CUS.

Le Droit de Préemption 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* ».

Le droit de préemption urbain peut aussi 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 possible à ce jour.

Par ailleurs, bien que cette délégation n'ait pas encore été prévue par le législateur, il est possible de mettre en place un montage dans lequel un organisme délégataire du droit de préemption urbain serait amené à vendre à un OFS un foncier qu'il aurait au préalable préempté. A titre d'exemple, et en application de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme, 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.

Conformément à l'article L.211-2 du code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption urbain peut également déléguer son droit de préemption à un organisme HLM ou à une SEM agréée. Si ces organismes ont au préalable été agréés « Organisme Foncier Solidaire » par le préfet de région (agrément internalisé), ils pourront utiliser cette « double casquette » pour préempter un bien par délégation du titulaire du droit de préemption, et réaliser ainsi une opération en Bail Réel Solidaire.

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.

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

Les dispositions du III du L3211-7 ne s'appliquent pas aux logements cédés dans le cadre d'un BRS dans la mesure où le prix de cession des droits réels immobiliers est encadré à perpétuité et plafonné. Par ailleurs, l'OFS, en tant que propriétaire de la part foncière qui a bénéficié de la décote, sera le seul habilité à informer le préfet de tout changement d'état le concernant (même dans le cadre d'un BRS réalisé en application du L.255-3 CCH)

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 copropriétés. 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.

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.

Les organismes Hlm souhaitant internaliser la fonction d'OFS devront obligatoirement recueillir l'avis du CRHH pour être agréé OFS compte tenu de la modification de leurs compétences en cas d'agrément (alinéa 6 de l'article R.362-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

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 la possibilité de faire un BRS avec une copropriété différée, il faudrait modifier les dispositions relatives 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 procédure n'est donc pas possible pour le BRS.

Un OFS peut-il bénéficier des aides de l'ANAH

La réglementation actuelle (R321-12 du CCH) permet déjà aux ménages titulaires de droits réels (à l'instar des BRS) de prétendre aux aides octroyées par l'Anah.

Se pose désormais la question de financer directement les Organismes Fonciers Solidaires.

Le décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Agence nationale de l'habitat a ouvert à titre expérimental l'attribution des aides de l'Anah à un Organisme Foncier Solidaire. Il est en effet mentionné que « A 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 code de l'urbanisme ».

PARTIE II

**LE BAIL RÉEL
SOLIDAIRE
(BRS)**

2.1 Le cadre du 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, ainsi que le prix de cession des droits réels, sont-ils encadrés 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 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 peut s'établir à 0,15€/m²/mois (Rennes) à plus de 3€ /m²/mois dans des zones très tendues (Paris, PACA).

En application de l'article R.255-1 du CCH, les prix de cession des droits réels immobiliers et les conditions de ressource des acquéreurs sont plafonnés. Cet article précise en effet que « *les prix de cession des droits réels et de ressources du preneur des droits réels mentionnés à l'article L255-2 sont ceux fixés par l'arrêté prévu à l'article R.331-76-5-1* », soit ceux du PSLA. Au regard des premières opérations en BRS produites sur le territoire métropolitain, 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 Droit de Préemption Urbain (DPU) peut-il être délégué à un OFS ?

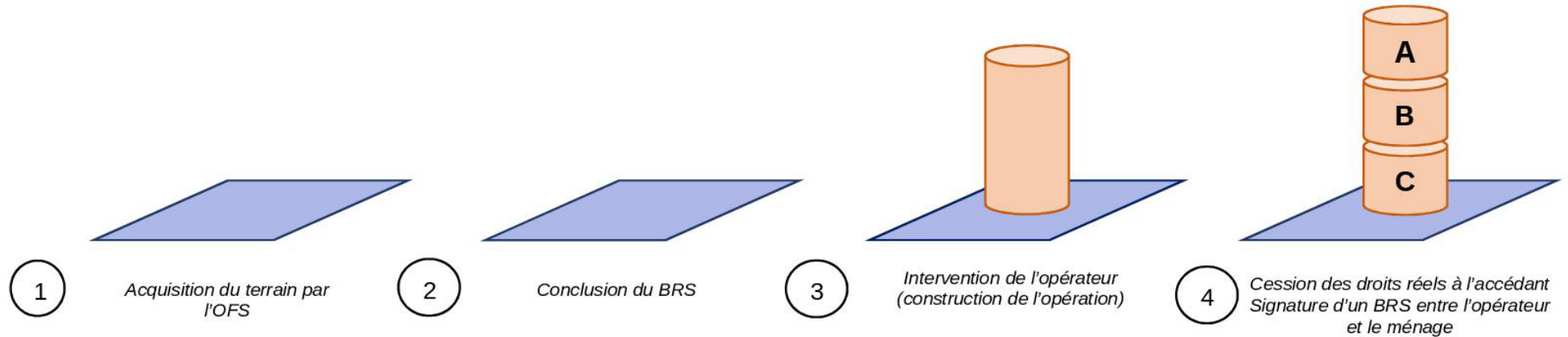
Le code de l'urbanisme n'ouvre pas la délégation du droit de préemption urbain à un OFS. En effet, l'article L. 213-3 prévoit que « *le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération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

Le droit de préemption urbain peut aussi 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 possible à ce jour.

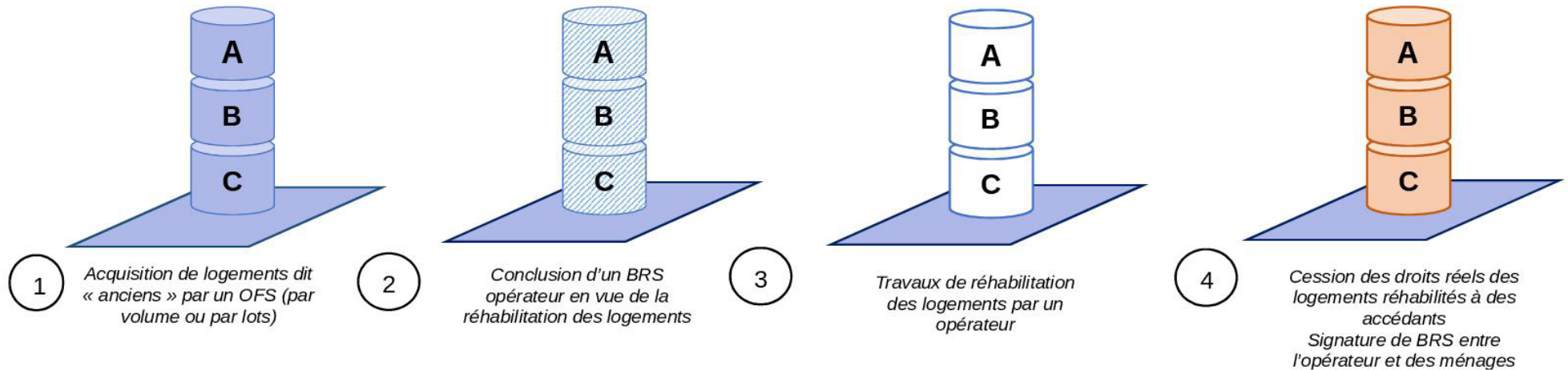
Par ailleurs, bien que cette délégation n'ait pas encore été prévue par le législateur, il est possible de mettre en place un montage dans lequel un organisme délégataire du droit de

Exemples de montages d'opérations en BRS

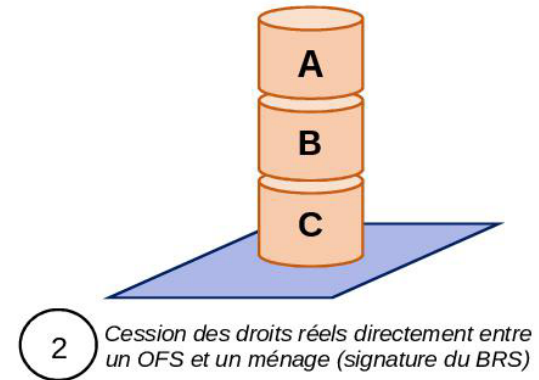
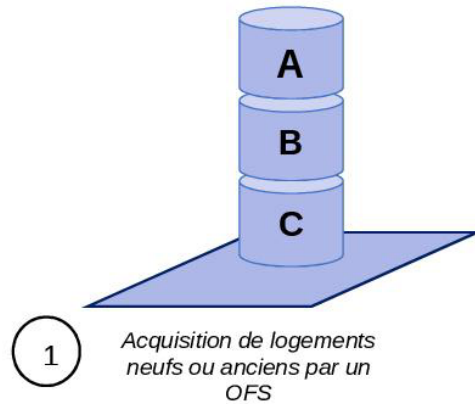
Scénario 1 : Production de logements BRS en VEFA dans le cadre d'un BRS opérateur (primo-accession d'un logement en BRS)



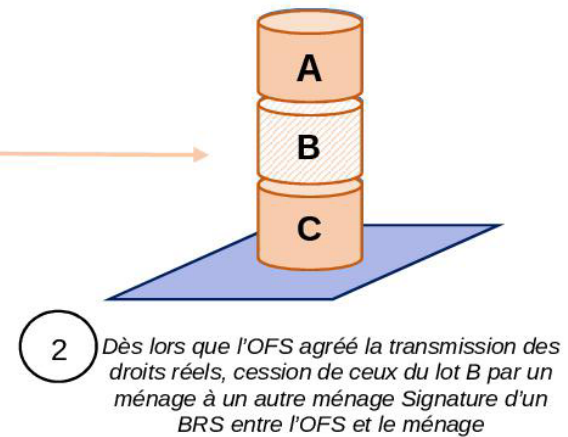
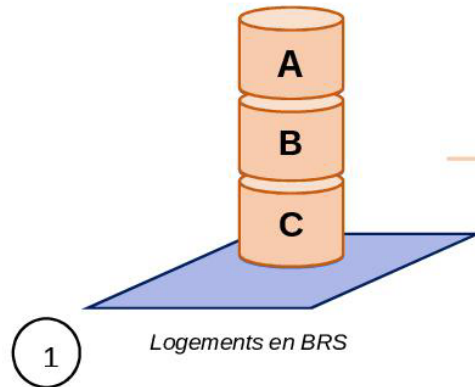
Scénario 2 : Production de logements BRS dans l'ancien (primo-accession d'un logement en BRS)



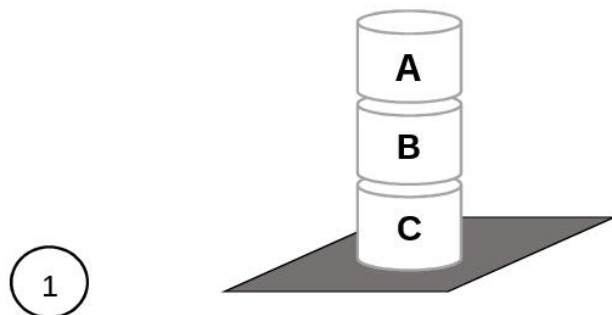
Scénario 3 : Cession de droits réelles de logements en BRS sans opérateur (primo-accession d'un logement en BRS)



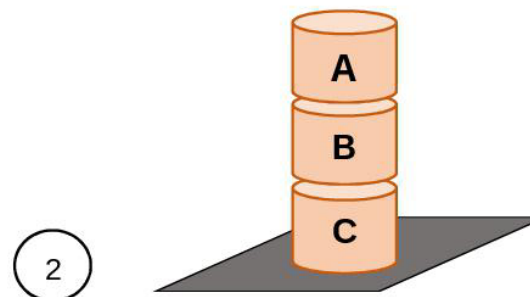
Scénario 4 : Cession de droits réels entre 2 ménages



Scénario 5 : Les logements en BRS dans le parc HLM (OLS agréés OFS) – sans BRS opérateur pour la réalisation des travaux (primo-accession d'un logement en BRS)



*Travaux de réhabilitation de logements
du parc HLM en vue de les « céder »
dans le cadre du dispositif OFS/BRS*



*Cession des droits réels des logements
réhabilités à des accédants
Signature de BRS entre l'opérateur et
des ménages*

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

Le cadre réglementaire (article R255-1 du CCH) impose uniquement aux OFS un critère de plafonds de ressources dans le cadre de la sélection des ménages acquéreurs des logements sous Bail Réel Solidaire.

Pour autant, les Organismes Fonciers Solidaire ont pour pratique d'élaborer un système de « scoring » permettant de classer les ménages demandeurs selon des critères prédéfinis par l'OFS (éventuellement en concertation avec les collectivités territoriales). Ces critères peuvent être variés : niveau de ressource, lieu de résidence du ménage demandeur, catégorie socio-professionnelle, type de demandeur (locataire, primo-accédant...)...

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 Bail Réel Solidaire, 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 du dit bien à un autre ménage.

Par ailleurs, en application de l'alinéa 7 de l'article L.255-7 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.* »

A 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'organisme de foncier solidaire 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 CCH qui dispose qu'« 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, bien que l'OFS soit soumis au paiement du complément d'impôt en cas de non-respect par un ménage des clauses d'un BRS, il pourra notamment, en application de l'article L.255-8 CCH, récupérer auprès de celui-ci les sommes dûment versées à l'administration fiscale en plus de la résiliation du 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 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, 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 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 (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), mais le BRS peut prévoir une actualisation de la valeur de revente selon des critères prédéfinis. 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 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.

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 l'actif du défunt à partager entre les ayants droits.

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

La donation d'un logement en BRS est encadrée 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).

Un ménage peut-il louer son logement en BRS ?

L'article L.255-2 du CCH dispose 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* ». Donc si le BRS ne prévoit rien, la location est en théorie possible. Dès lors qu'un ménage preneur d'un BRS venait à être autorisé par l'OFS, à louer son logement, il devrait le faire dans le cadre des plafonds de loyer prévus à l'article R.255-2 CCH.

A ce jour, tous les OFS agréés interdisent la mise en location d'un logement par les ménages acquéreurs.

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 ?

Le bail réel solidaire constitue un dispositif d'accession sociale à la propriété. Ces logements relèvent de la politique du logement social, et c'est à ce titre que l'article 130 de la loi ELAN a intégré les BRS au décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU.

Cependant, les logements sous BRS acquis et occupés par les titulaires des droits réels immobiliers doivent être distingués des logements locatifs sociaux. Ces logements ne concourent pas à la politique du logement locatif social et ne bénéficient pas d'une convention APL (PLAI ou PLUS). Il existe cependant des situations minoritaires où les logements BRS pourraient faire l'objet d'une convention APL (BRS locatif social), dans ce cas, le titulaire du BRS mettrait le logement en location.

Dans le cadre du dispositif issu de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et en application de l'article 130 de la loi ELAN, les logements en BRS sont « assimilés » à des logements sociaux (et non à des logements locatifs sociaux) et à ce titre intégré à l'inventaire annuel des logements sociaux.

« *A 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* ».

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

Il convient de distinguer l'inventaire effectué chaque année, visant à déterminer le nombre de logement en service au 1er janvier, et l'état des réalisations conduit dans le cadre du bilan triennal, visant à comparer l'état des réalisations sur la période triennale (incluant les agréments octroyés) aux objectifs notifiés en début de période.

A noter que les logements en BRS sont rattachés aux catégories de financement suivantes :

- BRS accession : assimilé à du PLS,
- BRS locatif « privé »¹ : assimilé à du PLUS,
- BRS locatif social : selon son agrément (PLUS ou PLAI).

Inventaire annuel des logements sociaux :

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 le 30 juin de chaque année.

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 ».

Il conviendra d'être vigilant sur le décompte des logements en BRS, afin de ne pas effectuer un double compte des opérations de BRS faisant l'objet d'une convention à l'aide personnalisée au logement (PLUS-PLAI), puisque ces logements sont aussi comptabilisés au titre des logements locatifs sociaux PLUS/PLAI, en pleine propriété ».

Point de vigilance dans le cadre du bilan triennal :

Les logements en BRS « accession » ou locatif « privé » ne sont pris en compte qu'à compter de leur livraison, contrairement aux logements locatifs sociaux pris en compte dès l'octroi de l'agrément. Là aussi, pour les logements en BRS « locatif social », il conviendra d'éviter que ceux-ci ne fassent l'objet d'un double décompte.

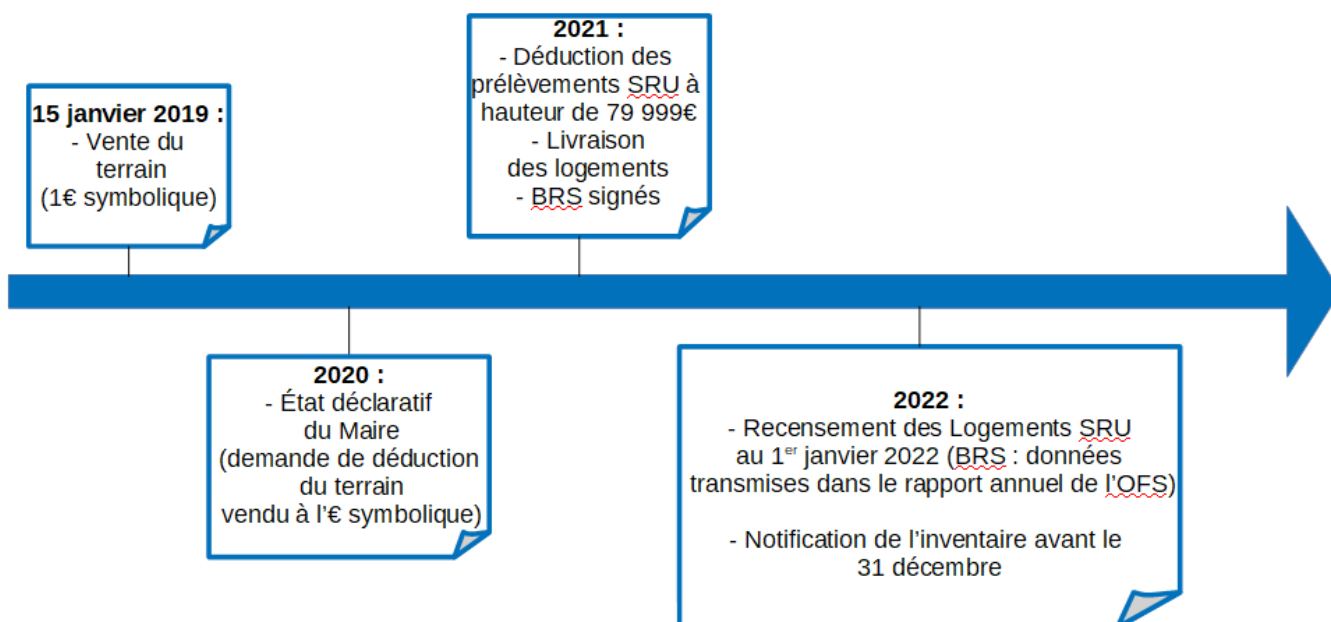
¹ Dès lors que les OFS n'ont pas introduit dans le contrat de BRS une clause visant à prévoir « que le preneur doit occuper le logement objet des droits réels sans pouvoir le louer » (art.L.255-2 CCH)

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

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 estimée à 80 000 euros par les domaines. Les logements ont été livrés en 2021 et les BRS contractés la même année.



Une opération en BRS répond-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), doit être réalisée sur la période triennale une part minimale de 30% de logements les plus sociaux « PLAI » et un maximum de 30 % (20% dans certains cas) de logements locatifs les moins sociaux « PLS » ou assimilés (en ce compris les logements en BRS) ;
- dans les communes carencées, dans toute opération de plus de 12 logements collectifs ou plus de 800m² de surface de plancher, doit être prévu un minimum de 30% de logements sociaux financés en PLUS/PLAI (article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation).

Ainsi, dans les communes carencées, la réalisation d'une opération de plus de 12 logements collectifs ou de plus de 800m² de surface de plancher, à 100% en BRS « accession » est illégale, de la même manière que n'importe quelle opération d'accession ou locative privée. Aussi, les organismes de foncier solidaire (OFS), qui portent les projets de BRS dans les communes carencées, devront veiller à respecter cette règle, soit :

- en vendant 30 % des logements à un bailleur social ou privé dans le cadre du dispositif de BRS « locatifs » (l'OFS restant propriétaire du foncier, et le bailleur du bâti) ;
- en intégrant, dans le cadre d'une VEFA, l'acquisition de 30% des logements par un bailleur social au moyen de prêts aidés PLAI ou PLUS, le reste étant acquis par l'OFS. Toutefois, dans leur conception, ces opérations devront pouvoir être scindées en lots distincts en fonction de leur destination future (ceux ayant vocation à rester en pleine propriété et ceux en dissociation de foncier).

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

Les différentes mesures fiscales attachées au dispositif OFS/BRS

	Art.LF	Mesure	Objectif	Codification
LER 2016	Art.62	TVA à taux réduit pour les logements neufs construits sous BRS	Taux de TVA à 5,5% sur les livraisons de terrains à bâtir ou de logements neufs à un OFS en vue de la conclusion d'un BRS, ainsi que les cessions des droits réels immobiliers attachés aux logements destinés à la résidence principale des acquéreurs	Art.278 sexies du CGI
	Art.62	Exonération de taxe de publicité foncière lors de cessions successives (Droits de mutation à titre onéreux -DMTO-)	Exonération de taxe de publicité foncière les mutations de jouissance des droits réels à titre onéreux du BRS sur le modèle de ce qui existe pour le bail à construction. Attention ! La cession des droits réels immobiliers entre un opérateur et un ménage bénéficiaire ne bénéficie pas de cette exonération.	Art.743 du CGI
	Art.63	Abattement sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties	Afin de tenir compte des spécificités du BRS, le preneur ne disposant pas de droits réels sur le non bâti, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération Intercommunale à fiscalité propre pourront, sur délibération, prévoir que la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements faisant l'objet d'un BRS soit diminuée d'un abattement de 30 %. L'article 63 de la LFR pour 2016 précise par ailleurs explicitement, que le preneur du BRS est le redevable de la TFPB.	Art.1388 octies du CGI
	Art.64	Droit au PTZ pour les titulaires d'un BRS	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 permettra d'atteindre l'équilibre économique des opérations réalisées sous 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 des droits réels et aux coûts de travaux éventuels grâce à un prêt sans intérêt.	Art.L.31-10-2 et L.31-10-3 du CCH

	Art.LF	Mesure	Objectif	Codification
LER 2018	Art.131	Ouverture de la garantie d'emprunt des communes aux OFS	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	Art.L.2252-2 du CGCT
LER 2019	Art.76	Exonération de taxe de publicité foncière lors de cessions successives (Droits de mutation à titre onéreux -DMTO-)	Exonération de taxe de publicité foncière les mutations de jouissance des droits réels à titre onéreux du BRS sur le modèle de ce qui existe pour le bail à construction. Attention ! La cession des droits réels immobiliers entre un opérateur et un ménage bénéficiaire ne bénéficie pas de cette exonération.	Art.284 du CGI
LER 2020	Art.30	Abattement sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties	Afin de tenir compte des spécificités du BRS, le preneur ne disposant pas de droits réels sur le non bâti, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération Intercommunale à fiscalité propre pourront, sur délibération, prévoir que la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements faisant l'objet d'un BRS soit diminuée d'un abattement de 30 %. L'article 63 de la LFR pour 2016 précise par ailleurs explicitement, que le preneur du BRS est le redevable de la TFPB.	Art.278 sexies du CGI
	Art.54	Droit au PTZ pour les titulaires d'un BRS	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 permettra d'atteindre l'équilibre économique des opérations réalisées sous 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 des droits réels et aux coûts de travaux éventuels grâce à un prêt sans intérêt.	Art.210 F du CGI
	Art.156	Eligibilité des BRS au prêt d'accession sociale (PAS)	Ouverture de la possibilité aux acquéreurs de droits réels dans le cadre d'un BRS de souscrire à un prêt d'accession sociale (PAS). Cette évolution prendra ainsi en compte l'innovation que constitue le BRS et permettra d'assurer une égalité de traitement entre les acquéreurs de droits réels immobiliers et les accédants à la propriété.	Art.L.312-1 du CCH

	Art.LF	Mesure	Objectif	Codification
LER 2021	Art.14	intégration des OFS dans la liste des structures d'intérêt général permettant de bénéficier d'une exonération de plus-value en cas de cession d'un terrain par un particulier	Modification du régime d'exonération d'impôt sur le revenu sur les plus-values constatées par les personnes physiques lors des cessions d'immeubles au profit soit d'organismes de logements sociaux ou à d'autres cessionnaires qui s'engagent à réaliser des logements sociaux. Les modifications introduites permettent au BRS d'être intégré dans la définition du logement social pour ce texte et intègre l'OFS comme cessionnaire au même titre que les organismes Hlm.	Art.L.2252-2 du CGCT
	Art.48	Extension du champ de la TVA à 5,5% à divers montages en BRS	Jusqu'à présent, le taux réduit de 5,5 % de la TVA s'appliquait uniquement à la livraison de terrains à bâtir ou de logements neufs, ainsi qu'à la cession de droits réels immobiliers lorsque le bail est pris auprès d'un opérateur intermédiaire. La loi étend l'application du taux réduit de la TVA à l'ensemble des opérations de livraisons et cessions de logements, objets d'un bail réel et solidaire, ainsi qu'aux travaux d'aménagement portant sur les terrains à bâtir acquis par un organisme de foncier solidaire et aux travaux de construction et de rénovation de ces logements afin de compléter le dispositif actuel. Il est également introduit le principe de rappel de taxe à la charge de l'OFS si les conditions d'occupation en BRS ne sont pas ou plus respectées.	Art.284 du CGI
	Art.128	Abattement sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant la durée du BRS	Disposition autorisant les communes ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à moduler, par délibération, le taux d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements faisant l'objet d'un BRS à un niveau entre 30 et 100 %. Auparavant, cet abattement était limité à 30%	Art.278 sexies du CGI

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

Cette question est relative à l'engagement de construire au regard de l'article 1594-0 G du CGI relatif à l'exonération de la taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement.

La loi finance de finance rectificative de 2016 a fixé, dans son article 62, le régime applicable en matière de taxe de publicité foncière. En effet, certains schémas liés au BRS comprennent deux, voire trois opérations (conclusion du BRS, vente des droits réels immobiliers puis, éventuellement, signature d'un nouveau BRS). En principe, au regard de la taxe de publicité foncière, chacune de ces trois opérations serait soumise à une taxation au taux de 0.70%.

Afin d'éviter son paiement à plusieurs reprises pour un même bien, il a été voté que les conclusions de BRS, sur le modèle de ce qui existe déjà pour le bail à construction, soient exonérés de taxe de publicité foncière (article 743 du CGI).

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). Le PTZ est déjà ouvert pour les ménages tenants d'un BRS.

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 code de la construction et de l'habitation (CCH). En particulier, les conditions suivantes devront être vérifiées :

1. 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 ne peut ainsi être contracté que pour des logements sous régime BRS, achevés depuis plus de deux ans. Conformément aux articles L. 255-3 du CCH (relatif aux BRS en accession) et L. 255-4 du CCH (relatif aux BRS en location), les BRS peuvent concerner des logements anciens.

Deux cas de figure de mobilisation de l'Eco-PTZ sont envisageables :

- Un propriétaire de logement de plus de 2 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.

L'écoPTZ peut financer soit certains gestes de 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 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.

2. 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. Dans ces conditions, les travaux réalisés par l'opérateur ne pourront être financés par un éco-PTZ.

3. 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, il n'y a donc pas de raison d'exclure les propriétaires de BRS du dispositif Eco-PTZ. 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. Il 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).

Dans le cadre du BRS, les logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale.

Les conditions d'éligibilité d'un ménage preneur d'un BRS à un éco-PTZ semblent donc pouvoir être 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.

