

«Les rédacteurs doivent acquérir de nouveaux réflexes» - Maître Scarrone, notaire au sein de l'étude Place d'Albertas à Aix-en-Provence

« Le bail réel solidaire, mode d'accèsion à la propriété défini par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016, codifié aux articles L. 255-1 à L. 255-19 du Code de la construction et de l'habitation, est un contrat ayant pour objet de consentir des droits réels pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Le bail réel constitue un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier du bâti. Les droits réels, objet du bail réel solidaire, consentis au preneur portent exclusivement sur le bâti, l'organisme foncier solidaire restant propriétaire du foncier. Cet outil d'accèsion sociale à la propriété permet ainsi à des ménages, sous conditions de plafond de ressources (plafonds applicables au PSLA), d'accéder à la propriété, contre versement, d'une part, d'un prix d'acquisition réduit de 15 à 30 % par rapport au prix de marché et, d'autre part, d'une redevance mensuelle foncière plafonnée en fonction de la localisation de l'immeuble.

De multiples contraintes et obligations pèsent sur les preneurs, à savoir : les logements doivent être occupés par les preneurs à titre de résidence principale ; l'impossibilité de spéculer sur la revente du logement : les prix de cession des droits réels sont plafonnés, ils ne peuvent dépasser les plafonds de prix PSLA, et le preneur-acquéreur doit également respecter les plafonds de revenus PSLA ; les droits réels s'éteignent à l'expiration du bail en l'absence de cession pendant la durée du bail ; le preneur-cessionnaire doit être agréé par l'OFS préalablement à la cession du bail.

Ces contraintes imposées aux preneurs impliquent une **élaboration rigoureuse des baux réels solidaires**, consentis par les OFS aux preneurs initiaux, et des actes de cessions intervenant entre les preneurs-cédants et les preneurs-cessionnaires.

Des **mécanismes de contrôle des différentes obligations pesant sur les preneurs** doivent être prévus aux termes des baux et actes de cession, portant notamment sur la destination du logement (habitation exclusivement), la limitation des travaux pouvant être réalisés dans le logement, l'obtention de l'agrément du preneur-cessionnaire successif par l'OFS, la purge du droit de préemption de l'OFS, les clauses antispéculatives... Les baux et actes de cession doivent prévoir les sanctions applicables à l'égard des preneurs en cas de non-respect de leurs obligations, en prévoyant notamment des clauses résolutoires.

La complexité de cet outil contractuel, eu égard notamment à sa nouveauté et à l'autonomie de son régime juridique, ne fait aucun doute. **Les rédacteurs doivent acquérir de nouveaux réflexes afin d'appréhender et d'anticiper les différentes problématiques qui surviendront dans le cadre de la rédaction du contrat et également pendant la durée de validité du contrat.**

Les rédacteurs et les bailleurs sociaux doivent également **faire preuve de pédagogie** tant à l'égard des preneurs successifs en leur expliquant notamment l'étendue de leurs obligations, qu'à l'égard des établissements bancaires, maillons indispensables de ce dispositif devant se familiariser avec le bail réel solidaire pour permettre le financement des preneurs.

Les professionnels de l'immobilier doivent se familiariser avec ce nouvel outil de dissociation du foncier du bâti qui sera vraisemblablement étendu, à court ou moyen terme, à l'accèsion libre à la propriété, et ce en vue de réduire la tension immobilière, notamment dans les grandes agglomérations. »

Forte dynamique des OFS/BRS en région Provence-Alpes-Côte d'Azur !

Les premières commercialisations d'opérations en BRS ont été lancées en PACA

Au 1^{er} janvier 2020, trois opérations en BRS ont déjà été commercialisées en région PACA, pour un total de 120 logements. Ces opérations sont situées sur les communes de La Croix Valmer, Cannes et La Valette du Var. Des chantiers vont débuter en 2020.

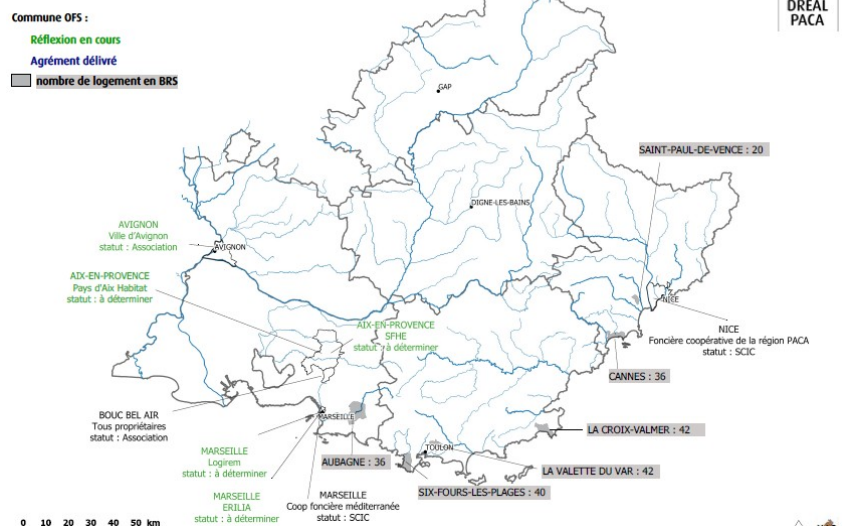
De nouveaux organismes déposeront un dossier d'agrément OFS en 2020

Plusieurs projets de constitution d'OFS sont en cours sur la région PACA. En effet, la commune d'Avignon souhaite créer un OFS pour développer une nouvelle offre d'accèsion à la propriété. Plusieurs Entreprises Sociales pour l'Habitat comptent se pourvoir en OFS, pour du neuf ou de la vente Hlm (SFHE, Erilia, Logirem).

Focus sur une opération en BRS : Famille Passion 2 à la Valette du Var

Ce programme d'accèsion sociale de 42 logements en BRS, porté par la Coop foncière méditerranée, s'inscrit dans une opération d'ensemble plus importante qui compte au total 138 logements (54 LLI, 42 LLS et 42 BRS), commerces et bureaux dans un secteur attractif où les prix de vente à l'accèsion à la propriété avoisinent les 4100€/m². Ce nouveau dispositif a permis en décembre 2019 de commercialiser des logements avec une décote de 32 % par rapport au prix du marché libre.

Développement des OFS/BRS en région Provence-Alpes-Côte d'Azur



* La Valette du Var, « famille passion 2 »

■ Les collectivités se mobilisent en faveur des OFS/BRS

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, les collectivités territoriales s'approprient de plus en plus le dispositif des OFS/BRS pour favoriser l'accès social sur leur territoire. Pour exemple, Bouc-bel-Air a créé son propre OFS et souhaite construire pour les 3 premières années 25 logements par an avant de développer davantage son activité. «*Le BRS devrait être au maximum de 60 centimes le m², ce qui représente environ 35€ par mois pour un type 3*» indique T.SCIFANO, président de l'OFS Tous propriétaires. Le 19 février, la ville de Six-fours-les-plages a signé une convention de subvention de 700 000€ pour soutenir l'opération de 40 BRS portée par la Coop Foncière Méditerranée. Cet effort communal permet de limiter la redevance foncière à 2,35€/m² (soit environ 150€ par mois pour un logement moyen). La métropole Nice Côte d'Azur et la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis ont intégré un conseil d'administration d'OFS existant. La Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins et La Communauté d'agglomération de la Riviera française ont présenté récemment en CRHH un programme local de l'Habitat en faveur du développement d'opérations en BRS sur leur territoire. D'autres initiatives peuvent être prises au niveau local, telles que l'intégration d'objectifs chiffrés dans les Plan Locaux de l'Urbanisme. A suivre...

Rappel

Depuis la loi ELAN, les logements en BRS sont comptabilisés comme des logements sociaux au titre de l'inventaire SRU et les dépenses allouées par une commune sont déductibles des prélèvements SRU.

■ L'OFS : un nouvel outil pour venir en aide aux copropriétés ?

La DREAL PACA a lancé en 2019 une étude sur l'intervention d'un OFS en copropriété fragile ou dégradée. L'objectif est de recourir aux OFS pour financer totalement ou partiellement la réhabilitation de la copropriété grâce au lissage du financement des travaux sur le long terme (petit ou gros travaux, de manière préventive ou non...), contribuer à assainir la situation financière des copropriétaires débiteurs et remettre en fonctionnement des copropriétés désorganisées. L'étude a permis de démontrer la faisabilité juridique et économique de ce type d'intervention, notamment au regard de simulations portant sur une copropriété réelle située en PACA. Les résultats ont également mis en avant une certaine souplesse par rapport à l'utilisation d'un OFS en copropriété fragile ou dégradée. L'outil peut en effet être utilisé sur une copropriété de petite taille ou de grande taille, en zone tendue ou détendue. Le calcul de la part du foncier porté par l'OFS est d'ailleurs relativement souple, ce qui peut permettre à l'OFS de porter une partie des coûts des travaux. Selon les objectifs recherchés, il est possible de maintenir les ménages en BRS, ou de les rediriger vers le parc locatif social s'ils n'ont pas les moyens d'être propriétaire dans la copropriété malgré le portage du foncier par l'OFS. Le bureau d'études Espacité a présenté les dernières conclusions de l'étude fin janvier 2020. L'ensemble des livrables réalisés dans cette étude sont disponibles sur le [site internet de la DREAL PACA](#).

■ Actualités nationales sur les OFS/BRS

La loi ELAN, notamment dans le cadre de l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale et du plan de mise en vente, encourage les bailleurs sociaux à vendre davantage de logements sociaux pour augmenter leur capacité d'investissement dans un parc immobilier neuf ou dans la réhabilitation de leur patrimoine existant. Pour répondre à cette demande, plusieurs réflexions émergent dont celle de l'Union Sociale pour l'Habitat qui a lancé une étude sur l'opportunité pour un OFS d'intervenir dans le cadre de la vente Hlm. L'intervention de l'OFS peut permettre d'enrichir le parcours résidentiel d'un ménage occupant, abaisser le prix de vente des logements pour les adapter aux capacités financières des locataires occupants, prévenir du risque de copropriété fragile ou dégradée en maintenant l'OFS dans la copropriété créée, garantir la vocation sociale des logements par le dispositif anti-spéculatif du BRS, maintenir sans limite ces logements dans l'inventaire SRU (lors d'une vente classique à un ménage occupant, la durée de comptabilisation dans l'inventaire SRU est limitée à 10 ans). Plusieurs bailleurs sociaux ont déjà créé un OFS pour développer leur activité de vente Hlm, et plusieurs réflexions sont en cours pour en créer un, notamment au sein de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (Eriia, Logirem...).

Suite à la remise au gouvernement du [rapport sur «La maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction](#) », le député Lagleize a porté une [proposition de loi](#) à l'Assemblée nationale visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français à travers notamment le projet de création d'organismes de fonciers libres et d'un bail réel libre, basés sur le dispositif OFS/BRS. Malheureusement, dans le cadre des mesures d'urgence sanitaire prises par le gouvernement du fait de l'épidémie de Covid-19, les travaux parlementaires, dont ceux sur la PPL Lagleize, ont été suspendus jusqu'à nouvel ordre.

- ★ 25 Organismes Fonciers Solidaires ont été agréés sur le territoire national, et environ 40 projets d'OFS sont en cours de réflexion.
- ★ Depuis la loi de finance 2020, les ménages acquéreurs d'un logement sous BRS sont éligibles au Prêt d'Accession Sociale (PAS).
- ★ Les BRS étant assimilés à du logement social, les OFS pourront faire l'objet d'un contrôle de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS).
- ★ Le Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales (MCTRCT) et la DREAL PACA ont élaboré une Foire Aux Questions (FAQ) sur le dispositif des OFS/BRS. Celle-ci fera l'objet de mises à jour régulières, en fonction de l'évolution de la réglementation, mais aussi des questions qui peuvent être remontées à l'adresse mail suivante : uplf.sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr
- ★ La région Nouvelle-aquitaine a engagé des réflexions sur l'opportunité de faire intervenir un OFS pour le développement de logements étudiants. Les premiers résultats de ces travaux ne laissent pas apparaître de plus-value notable dans le recours à un OFS par rapport aux dispositifs existants. À approfondir...
- ★ L'article L.423-1-2 du CCH permet à une société de coordination d'être agréée OFS.

En bref

Ce bulletin d'informations a été élaboré par la DREAL PACA. Pour toute question ou remarque sur le dispositif des OFS, la réglementation y afférente ou sur cette fiche, vous pouvez vous adresser à la DREAL PACA par l'intermédiaire de l'adresse mail suivante : uplf.sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr. Si vous n'avez pas été destinataire de ce bulletin d'informations, et que vous souhaitez recevoir les prochains numéros, merci d'en faire la demande en envoyant un courriel à cette même adresse.