LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE



les COOP' HLM

Glossaire

> **Accession sociale :** achat de leur résidence principale par des ménages à revenus modestes.

> **Bail Réel Solidaire ou BRS :** contrat juridique qui donne au preneur des droits réels et notamment le droit de jouissance d'un bien immobilier déjà bâti.

> **Coopérative :** société constituée par des personnes volontaires pour satisfaire leurs besoins par leur effort et les moyens mis en commun. C'est une entreprise éthique et participative qui s'inscrit dans la philosophie de l'Economie Sociale et Solidaire. Elle respecte 7 principes : **Démocratie, Solidarité, Pérennité, Proximité, Service, Transparence** et **Responsabilité**.

> **Droits réels :** un droit réel est un droit qui s'exerce sur un objet, dans notre cas sur un logement. En BRS, ces droits réels sont proches de la pleine propriété (qui représente la totalité des droits réels que l'on peut détenir) mis à part certaines particularités précisées dans le bail : une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans, obligation de résidence principale, contraintes à la revente. L'achat de ces droits réels peut être financé par un prêt immobilier.

> **Organisme de Foncier Solidaire ou OFS :** structure agréée par l'État pour établir des BRS.

> **Redevance :** somme qui doit être payée régulièrement. Dans le BRS, le ménage paye une redevance à l'OFS en échange de l'occupation du terrain.

> **Résidence principale :** logement habituel d'un ménage, il s'agit du lieu de vie de la famille où sont situés les centres d'intérêts et d'attachement.

Les acteurs

> **La collectivité locale :** partenaire indispensable du projet, sa participation peut aller du cautionnement du financement du terrain à un rôle actif dans l'organisation du projet, la recherche de terrain et même la création d'un OFS.

> **L'aménageur :** fournisseur du terrain pour l'OFS, il peut définir une politique favorable au BRS en réduisant le prix du terrain ce qui permet de réduire les charges mensuelles pour les ménages.

> **L'État :** il agrée et contrôle les OFS, s'assurant du respect des règles de droit (absence de but lucratif, respect des règles de gestion et d'administration…)

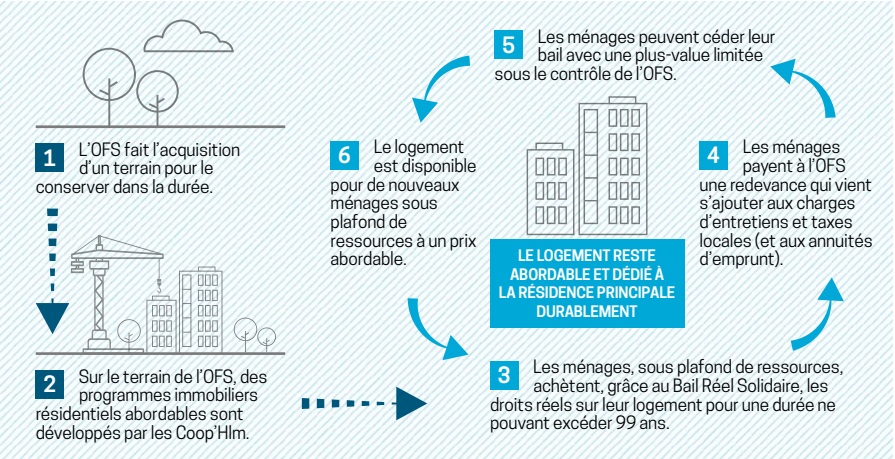
> **La Coop' Hlm :** experte de l'accession sociale, une Coop' Hlm est un acteur privilégié pour réaliser des opérations en BRS. Elle peut également participer et accompagner l'OFS dans sa gestion et sa gouvernance.

> **Le ménage :** il bénéficie de conditions avantageuses pour son achat immobilier et s'engage dans une démarche éthique puisqu'il fera également bénéficier le futur acquéreur de conditions similaires.

Qu'est-ce que le Bail Réel Solidaire ?

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété qui permet de baisser le coût et de garantir dans le temps la vocation sociale des logements. Ce nouvel outil de mixité sociale permet à des ménages des classes moyennes de devenir propriétaires de leur résidence principale.

COMMENT ÇA MARCHE ?



Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif juridique créé en 2017 qui permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de procéder à une dissociation économique du foncier et du bâti pour faire baisser le prix des logements en garantissant un effet anti-spéculatif.

C'est un bail de longue de longue durée (18 à 99 ans) qui est « rechargeable » à chaque vente, c'est-à-dire qu'à chaque vente le nouvel occupant bénéficiera de la durée initiale du bail. Ainsi le bien ne perd pas de valeur, même à l'approche du terme du bail.

Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, les ménages successifs doivent respecter un plafond de ressources. Le logement reste dédié à l'accession sociale dans la durée.

PLAFONDS DE RESSOURCES (2023)*

Nb de personnes qui vont occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	35 515 €	26 921 €
2	49 720 €	35 889 €
3	56 825 €	41 525 €
4	64 638 €	46 014 €
5 et plus	73 732 €	50 489 €

Zone A = Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français, Lyon, Lille, Marseille, Montpellier
Zone B = Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants.
Zone C = Reste du territoire

UNE ACCESSION ABORDABLE

Les ménages n'achètent en VEFA, que la partie bâtie du logement, ce qui représente entre 20 à 40% d'économie en fonction du secteur. Ils bénéficient d'un prix de vente encadré, de la TVA à taux réduit et du financement par le PTZ dans le neuf. Si la collectivité le décide, ils peuvent également bénéficier d'un abattement de taxe foncière de 30% à 100%.

UN PRIX D'ACQUISITION RÉDUIT DE 15 À 30% PAR RAPPORT AU MARCHÉ ET PLAFONNÉ + TVA À TAUX RÉDUIT = UN PRIX D'ACHAT 25 À 40% EN-DEÇA DU MARCHÉ

Plafonds de prix (€HT/m²/SU) 2023

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
5 502	4 618	3 338	2 914	2 548

Zone A bis = Paris et communes limitrophes
Zone A = Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français, Lyon, Lille, Marseille, Montpellier
Zone B1 = Autres agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles.
Zone B2 = Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières Pourtour de l'Île-de-France
Zone C = Reste du territoire

UN MÉCANISME ANTI-SPÉCULATIF ET SÉCURISÉ

En BRS, l'accédant à la propriété possède des droits réels issus du bail. Ces droits sont proches d'une pleine propriété, avec des spécificités :

- Ces droits prennent fin à l'issue du bail (jusqu'à 99 ans) sauf si le ménage revend son logement. Dans ce cas, le nouvel occupant bénéficie d'un bail renouvelé à la durée initiale.
- Le ménage est tenu d'occuper le logement à titre de résidence principale. Des conditions de mise en location peuvent être prévues par le bail mais uniquement pour de la résidence principale.
- En cas de revente ou d'héritage, le nouveau ménage doit justifier de ressources inférieures au plafond du dispositif et le prix de vente ne peut pas dépasser :
  - le prix d'achat initial indexé de l'évolution, entre l'achat et la vente, d'un indice (par exemple l'ICC ou l'IRL.),
  - le plafond PSLA en vigueur lors de la revente.

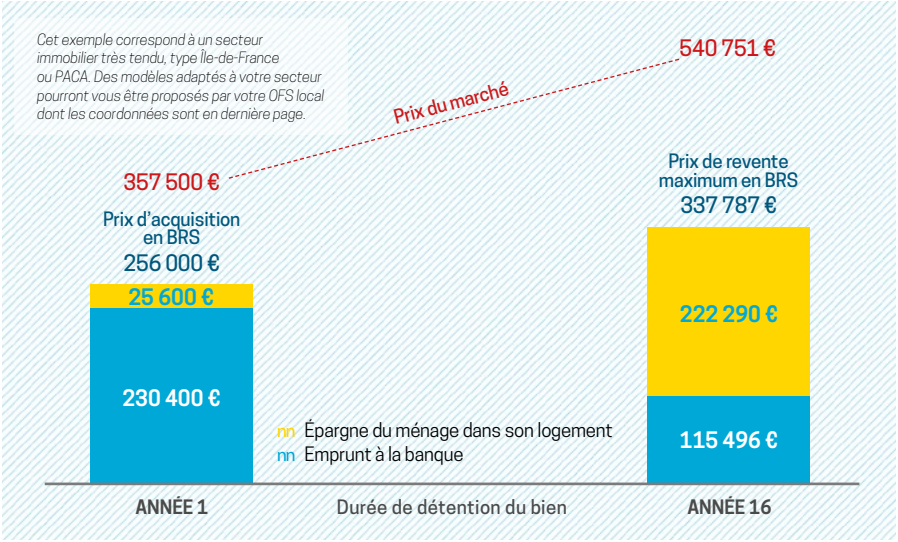
L'OFS contrôle le respect des clauses de revente. Par ailleurs, l'OFS peut, dans certaines circonstances, racheter le logement à une valeur d'indemnisation prévue dans le bail, notamment en cas de difficultés financières du ménage.

SÉCURISATION

Si c'est une Coop'Hlm qui a réalisé l'opération, le ménage bénéficie de la sécurisation Hlm. Pendant 15 ans en cas d'accident de la vie, il a la garantie d'être relogé dans le parc social (sous réserve du respect des plafonds de ressources) et peut bénéficier du rachat du logement par l'organisme à un prix convenu d'avance.

LE MÉCANISME EN CHIFFRES

Prenons l'exemple d'un logement en zone A ou A bis, de 65m² avec 15m² de terrasse. Avec un prix de marché immobilier de 5 500€/m², le prix de vente en BRS pourrait être de 256 000 € soit 3 940 €/m², une décote de 30 % par rapport au marché. S'il revend au bout de 15 ans*, le ménage aura épargné jusqu'à 222 290 € dans son logement qu'il pourra utiliser comme apport pour un nouvel achat. Le logement en BRS reste abordable pour le nouvel acquéreur, l'écart avec le prix de marché a même augmenté.



LE MONTANT DE LA REDEVANCE FONCIÈRE

La redevance foncière payée par l'accédant, sert à équilibrer le modèle économique de l'OFS et couvre le remboursement des emprunts et les frais généraux (gestion, quittance…). Grâce à la performance du modèle économique de l'OFS, à sa maîtrise des coûts foncier et à la possibilité de bénéficier de subvention, le coût de la redevance est bien moindre pour le ménage. Mais comme il s'agit d'une dépense qui n'apparaît pas dans une accession classique, elle est intégrée dans les simulations des ménages sur les opérations : l'acquisition en BRS est évaluée non pas en fonction de son seul coût de sortie mais en mensualité globale (emprunt + redevance).

En reprenant l'exemple ci-dessus et en supposant que l'OFS bénéficie d'une décôte de 50% sur son projet :

	Prix à l'achat	Mensualité de crédit	Redevance Foncière	Coût mensuel total	Revenus mensuels minimum
Logement classique	357 500 €	1 526 €		1 526 €	4 550 €
Logement BRS	256 000 €	1 090 €	94 €	1 184 €	3 550 €

* Dans des hypothèses de maintien des conditions économiques actuelles (ICC +2 % par an, marché immobilier +3 % par an)

UNE VOCATION EN ZONE TENDUE



Le Bail Réel Solidaire est particulièrement adapté aux territoires où le marché immobilier est tendu, à cause du prix du foncier, ou dans les secteurs touristiques où la pression des résidences secondaires évince les habitants.

UN DISPOSITIF DE MIXITÉ SOCIALE RECONNU

Les logements faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire sont comptabilisés dans le quota dit «SRU» qui impose aux communes urbaines de comporter au moins 25 % de logements sociaux. Les subventions accordées à des projets BRS peuvent venir en déduction des pénalités éventuelles imposées par la loi.

La loi reconnaît ainsi le rôle du BRS comme marché immobilier accessible, au service de la mixité des territoires.

DES OPPORTUNITÉS VARIÉES

Si le dispositif a été pensé à l'origine pour des opérations immobilières neuves, il s'adapte également à d'autres types de projets :

- Pour la **requalification** des centres anciens, en accession sociale dans du bâti réhabilité,
- Pour des projets qui nécessitent un suivi dans le temps comme les **béguinages** ou **l'habitat participatif**,
- Pour **garantir la vocation sociale** du parc Hlm en cas de vente aux particuliers,
- Pour permettre un nouveau mode d'action dans les **copropriétés** fragiles.

LES ATOUTS INCONTOURNABLES DU BRS

SOLVABILISATION DES MÉNAGES

> Le coût du terrain est sorti du prix de vente du logement

> Portage du terrain par l'OFS dans des conditions avantageuses

> Avantages fiscaux (TVA, TFPB) et financiers (PTZ) du dispositif

ACCOMPAGNEMENT DANS LE TEMPS DES MÉNAGES

> Des conseils et services complémentaires peuvent être proposés par l'OFS

> Capacité de préemption par l'OFS des logements en cas de mauvais usage ou manque d'entretien pour assurer le bon fonctionnement de la copropriété

PÉRENNISATION D'UNE AIDE PUBLIQUE OU PRIVÉE

> La vocation sociale du logement est garantie par le BRS

> Le logement s'inscrit dans un dispositif encadré sur la longue durée

> Le caractère sans but lucratif de l'OFS garantit une redevance juste

L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

- L'OFS assure l'acquisition de terrains, bâtis ou non, qu'il finance et porte ;
- Il met ces terrains à disposition sous forme de baux de longue durée.
  La loi prévoit que seul un Organisme de Foncier Solidaire peut conclure un BRS.
- Il bénéficie de conditions de financement favorables pour l'achat des terrains : décote sur les terrains publics, accès au prêts Gaïa Foncier long terme de la Banque des Territoires.
- Il veille au caractère abordable dans le temps des logements produits en assurant le suivi des immeubles et des habitants.
- Il assure le suivi social des ménages propriétaires et sécurise la vie de la copropriété en pouvant se porter acquéreur des logements.

C'est un outil sûr : il s'agit obligatoirement d'une structure sans but lucratif ou d'un organisme d'Hlm, dont la gestion est encadrée et validée par un Commissaire aux Comptes. Agrée par le Préfet de Région, celui-ci contrôle l'activité et la gestion de l'OFS, s'assurant notamment de la pérennité des baux.

Les Coop' Hlm sont des partenaires naturelles des OFS, à qui elles apportent leurs compétences d'opérateurs spécialisés dans l'accession sociale sécurisée en :

- concevant des opérations d'accession sur les terrains de l'OFS et en assurant une commercialisation adaptée,
- assistant l'OFS dans ses missions liées à la gestion des BRS dans le temps,
- participant à la gouvernance de l'OFS,
- étant elle-même agréée Organisme de Foncier Solidaire.

LES COOP'HLM SOUTIENNENT UN MODÈLE COOPÉRATIF D'OFS QUI GARANTIT :

Une gouvernance ouverte et stable

- L'OFS est une société sans but lucratif, les bénéfices sont intégralement réinvestis dans l'activité.
- Les ménages titulaires d'un BRS participent au capital de l'OFS et disposent de voix réservées à l'assemblée générale. Ils sont acteurs de l'outil.
- Les collectivités peuvent être associées à la gouvernance de l'OFS et souscrire jusqu'à 50% du capital.
- Les droits de vote sont répartis par type d'associés, ce qui permet une stabilité de la gouvernance en anticipant dès la création sur la répartition des voix entre les partenaires présents et à venir.
- Le principe « une personne = une voix » permet la variation du capital sans impact sur la gouvernance.

Une constitution et une gestion simple

- Le fonctionnement d'une société commerciale avec des responsabilités claires.
- Une forme connue et rassurante pour les partenaires, notamment financeurs.
- Une mise en place possible en 3 mois (durée incompressible pour l'agrément préfectoral).
- La constitution d'une SCIC de droit commun par simple formalité au Tribunal de Commerce et des sociétés avec la possibilité de recourir au statut SAS, à partir de 2 associés et sans capital minimum.

Devenir partenaire et acteur !

Comment accompagner le dispositif ?

La création du BRS est une avancée majeure pour une accession abordable à la propriété en secteur tendu. Le rôle des collectivités locales est primordial pour le développement de cet outil.

PERMETTRE L'ACCÈS À DES TERRAINS À COÛT MAÎTRISÉ

L'accompagnement de la collectivité est indispensable pour monter un programme en BRS qui nécessite l'obtention de prêts fonciers de la Banque des Territoires, et donc la garantie de la collectivité locale.

Au-delà, la collectivité peut, par son action foncière ou urbaine, accompagner l'OFS dans la recherche d'opportunités foncières dans des conditions financières compatibles avec le projet.

Un appui financier de la collectivité locale aura aussi un impact immédiat sur le niveau de la redevance acquittée par les ménages tout en contribuant au développement d'une offre de logements dont le caractère abordable est garanti sur la longue durée.

ACCOMPAGNER LES MÉNAGES

Le Bail Réel Solidaire est un montage innovant, le soutien de la collectivité est un gage important pour les ménages qui réalisent souvent leur premier achat immobilier. La collectivité peut accompagner les ménages en assurant la gestion des demandes de familles intéressées qui seront transmises à l'opérateur chargé de la commercialisation.

Au-delà, la collectivité peut accompagner financièrement les propriétaires en BRS en prévoyant un abattement de 30 à 100 % sur la TFPB pour ce type de biens.

PARTICIPER AU DEVELOPPEMENT DU PROJET

Le modèle de société coopérative pour l'Organisme de Foncier Solidaire est basé sur un équilibre financier. Les partenaires investissent au capital social, qui n'est pas rémunéré et sert à subvenir aux besoins de la structure en phase de développement et pour assurer une assise financière suffisante pour les partenaires bancaires.

Les collectivités peuvent participer au capital, dans la limite de 50%, lorsqu'elle est constituée sous la forme de SCIC. Elles peuvent également apporter des subventions pour faciliter le démarrage de l'activité ou des opérations particulières.

OFS partenaires des Coop'HLM

RETROUVEZ LES OFS QUI INTERVIENNENT DANS VOTRE RÉGION :

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

- OFIS Organisme Foncier et d'Innovation Sociale
- ORSOL Organisme Régional SOLidaire

BRETAGNE

- Espacil Accession
- Foncier Coopératif Malouin
- Keredes Promotion Immobilière
- OFS Rennes Métropole

GRAND-EST

- La Coopérative Foncière
- OFS du Sillon Lorrain

HAUTS-DE-FRANCE

- Tisserin Foncière Solidaire

ÎLE-DE-FRANCE

- La Coop Foncière Francilienne

NOUVELLE AQUITAINE

- Axanis
- Coo.SOL
- La Coopérative Foncière Aquitaine
- Le COL
- Terra Noé
- Toit Girondin

OCCITANIE

- Coopérative d'habitations
- La Coopérative Foncière Méditerranée
- La Maison Pour Tous
- Le COL
- Les Maisons Claires
- Occitalys Foncier

PAYS-DE-LA-LOIRE

- Atlantique Accession Solidaire
- Terra Noé

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

- Coopérative Foncière de la région PACA
- La Coopérative Foncière Méditerranée

LÉGENDE

● OFS COOP'HLM – ▲ OFS PARTENAIRE

POUR EN SAVOIR PLUS

www.foncier-solidaire.coop

165 COOP' HLM EN 2023

Les Coop' Hlm travaillent depuis plus d'un siècle en faveur du logement accessible à tous. Elles conjuguent l'ambition sociale du mouvement Hlm aux principes du mouvement coopératif dont elles font partie.

Chaque coopérative, ancrée dans son territoire, développe une expertise et des compétences locales adaptées aux besoins et aux enjeux des populations. Ce sont des sociétés animées par des conseils d'administration bénévoles. Dans le sociétariat, on trouve les locataires et les accédants aux côtés des collectivités locales et des acteurs concernés par le logement



93 977 associés
dont 88 533 bénéficiaires



3 629 nouveaux ménages propriétaires de leur résidence par l'accession sociale



164 775 logements locatifs en patrimoine



91 934 lots de copropriété gérés au sein de 3 031 immeubles



3 820 salariés

LES COOP' HLM

14 rue lord Byron - 75384 Paris Cedex 08
01 40 75 79 48
federation@hlm.coop

www.foncier-solidaire.coop
www.hlm.coop