

La vente du patrimoine Hlm en bail réel solidaire (BRS)



INFORMATION

Un mécanisme novateur

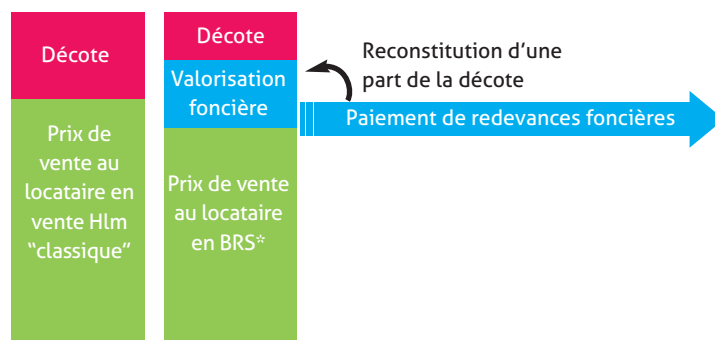
Le modèle « OFS-BRS » permet de rendre les logements en accession durablement abordables en introduisant une dissociation pérenne du foncier et du bâti : l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) cède à un ménage respectant des plafonds de revenus des droits réels immobiliers sur une propriété bâtie ou non bâtie par le biais d'un bail réel solidaire (BRS), à un prix inférieur à celui d'un logement en pleine propriété puisque décoté de la valeur du foncier.

Le ménage bénéficiaire de ce montage est alors « propriétaire des murs » (au travers des droits réels qui lui sont conférés) et « locataire du foncier » (il paie une redevance « foncière » dans des conditions définies dans le bail).

La vocation sociale de l'accession est préservée dans la longue durée grâce aux principes anti-spéculatifs intégrés au BRS et au rechargement automatique de la durée du bail opéré à chaque revente.

Quelles opportunités ?

- ▶ **Abaisser le prix de vente** des logements pour les adapter au plus près des capacités financières des locataires occupants, en créant une décote récupérable (la part foncière portée par l'OFS).
- ▶ **Accompagner les copropriétés créées** grâce au contrôle assuré par l'OFS du respect des clauses du BRS (obligation de résidence principale, obligation d'entretien du bien avec capacité de rachat par l'OFS, etc.).
- ▶ **Garantir la vocation sociale** des logements par le dispositif anti-spéculatif du BRS. Cela permet de positionner différemment la vente Hlm dans les stratégies et les échanges avec les collectivités locales.
- ▶ **Permettre la réversibilité** : l'OFS dispose d'un droit de préemption lui accordant la possibilité de repositionner les logements en pleine propriété et de les requalifier en logements locatifs sociaux.

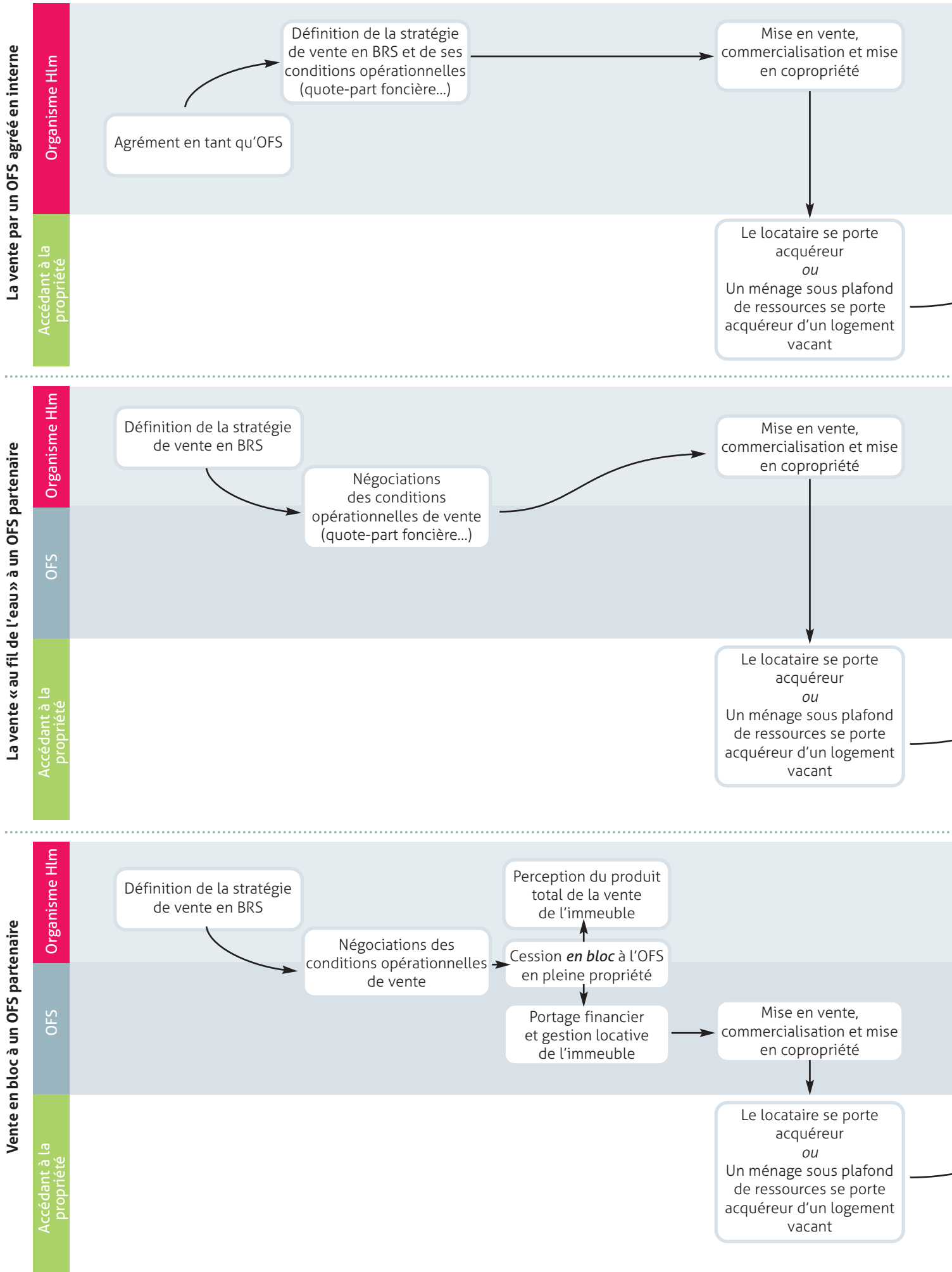


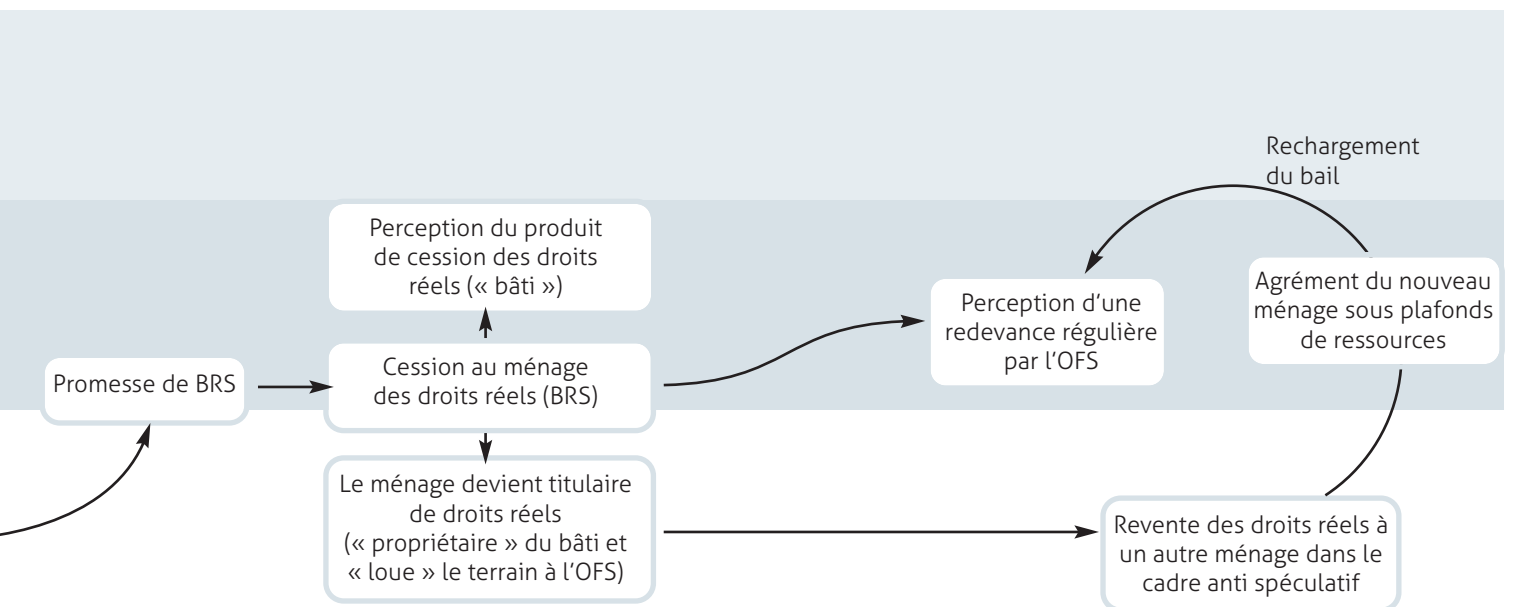
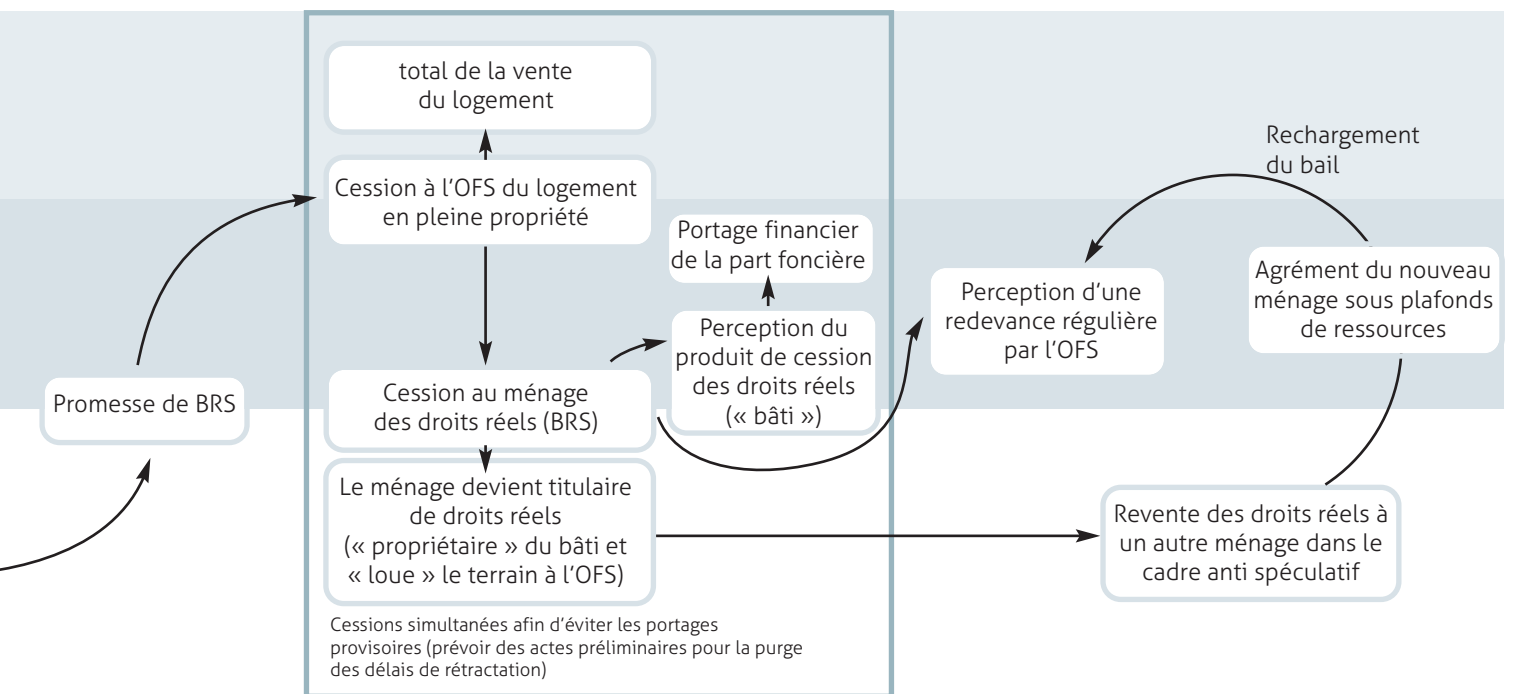
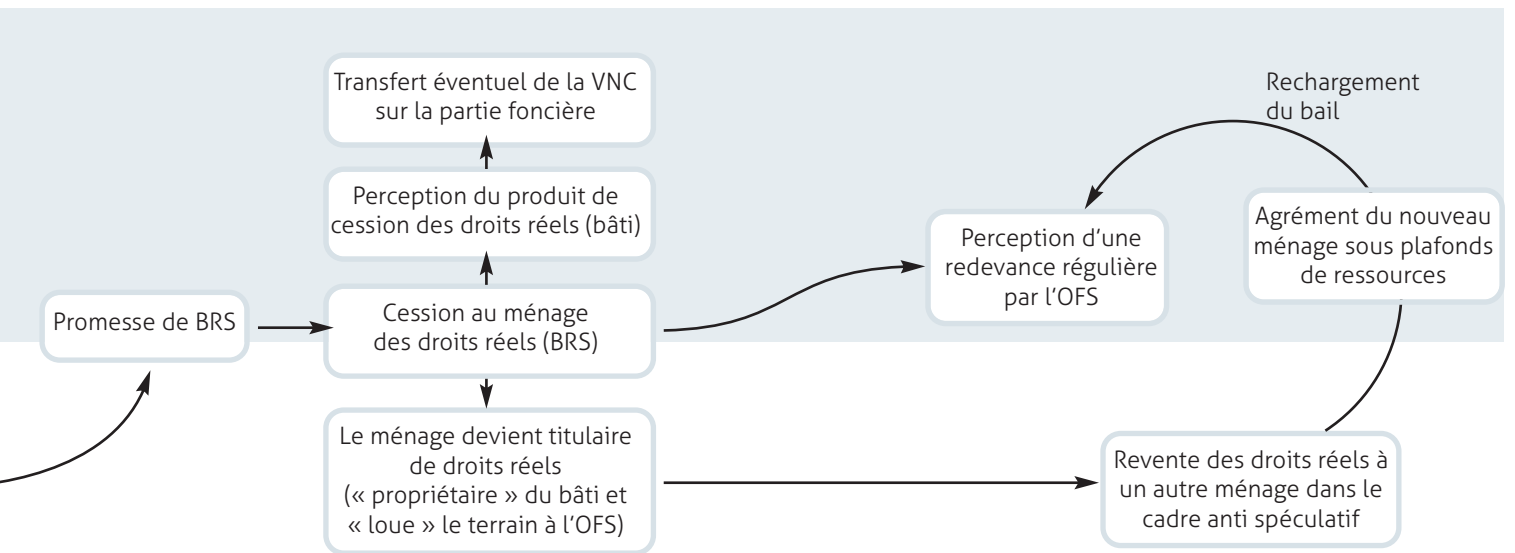
Quelques points clés pour définir une stratégie de vente en BRS

- ▶ Plus le **niveau de part foncière** porté par l'OFS est important et plus l'effet de levier économique est visible.
 - ▶ Il est donc naturellement plus significatif dans les territoires tendus ;
 - ▶ Il existe une marge d'appréciation entre la part prise en charge par l'OFS au titre du foncier et la part au titre du bâti financée par le ménage. Plus la part foncière est élevée, plus l'effet économique est important pour le ménage. Attention cependant : le niveau de redevance (proportionnel à la part foncière portée par l'OFS) doit être acceptable pour le ménage.
- ▶ Le BRS permet de garantir dans le temps le caractère abordable du logement : la pratique de la décote pour les locataires peut être approfondie jusqu'à envisager de fixer des prix de vente en fonction des capacités financières des ménages, et **solvabiliser ainsi plus de locataires**.
- ▶ **Agrément interne¹** en tant qu'OFS ou recours à un **OFS partenaire ?**
 - ▶ La redevance est plus contrainte dans le second modèle puisqu'elle couvre le financement des acquisitions assumées par l'OFS (part foncière à minima) ;
 - ▶ Dans ce second modèle il faut également prévoir des frais de mutation supplémentaires pour accompagner les différentes transactions entre les deux organismes ;
 - ▶ En OFS interne, les fonds propres sont reconstitués de manière plus progressive (perception plus lente d'une partie de la valeur du logement au travers du mécanisme de la redevance).
- ▶ Le **contenu des actes BRS** doit s'adapter au projet de vente Hlm. Cette vigilance impose de développer des compétences spécifiques en interne, en particulier pour l'organisme qui sollicite l'agrément OFS. Dans les actes BRS les point clés à anticiper sont :
 - ▶ La répartition entre la valeur attribuée au foncier et la valeur attribuée au bâti ;
 - ▶ Le rôle et les moyens affectés à l'OFS pour le suivi de la copropriété (autorisation ou non et contrôle cas échéant de la mise en location, définition de l'obligation d'entretien par la participation à la copropriété, etc.) ;
 - ▶ L'accompagnement social mis en œuvre notamment par l'indemnisation proposée par l'OFS au ménage en cas de rachat de ses droits réels immobiliers (souhaite-t-il garantir au ménage un prix de revente ? Est-ce faisable financièrement dans la durée ?).

1. Si la loi ELAN permet aux organismes Hlm de solliciter l'agrément OFS, un décret simplifiant le régime d'obtention de cet agrément est en attente de publication.

PROCESSUS DE MISE EN ŒUVRE





Avantages



- ▶ Simple à mettre en œuvre : aucun refinancement nécessaire ;
- ▶ L'organisme Hlm est le seul intervenant et reste maître de la commercialisation ;
- ▶ Les frais de mutation sont limités (le BRS est le seul acte)
- ▶ Mutualisation au sein de l'organisme Hlm des frais de structure de l'OFS (diminution des redevances).

- ▶ L'organisme Hlm bénéficie immédiatement des ressources liées à la vente en pleine propriété du logement ;
- ▶ L'OFS finance un investissement limité à la part foncière ;
- ▶ Le changement d'interlocuteur clarifie la transition entre le statut de locataire et celui de propriétaire ;
- ▶ L'organisme Hlm reste maître de la commercialisation.

- ▶ L'organisme Hlm réalise une vente en bloc et récupère directement le produit de la vente, tout en étant assuré du maintien de la vocation sociale ;
- ▶ L'organisme Hlm ne se trouve jamais en situation de copropriétaire ;
- ▶ Le changement de propriétaire peut impulser une dynamique de vente auprès des locataires.

Contraintes



- ▶ Nécessite l'agrément de l'organisme Hlm en tant qu'OFS et le développement en interne des compétences pour le suivi des BRS (commercialisation, accompagnement des ménages, suivi financier...);
- ▶ Par rapport à la vente Hlm classique, la part foncière n'est encaissée que progressivement au travers des redevances ;
- ▶ Risque de confusion entre le statut de bailleur et d'OFS (sollicitation sur les réparations locatives...).

- ▶ La redevance sera augmentée des frais de portage de la part foncière ;
- ▶ La cascade d'acte (organisme Hlm, OFS, ménage) augmente les frais.

- ▶ Risque de communication sur la continuité de la vocation sociale des logements ;
- ▶ L'OFS partenaire doit disposer de compétences de gestion locative sociale ;
- ▶ L'OFS doit disposer des capacités financières de portage de la totalité de l'immeuble.

L'USH et la fédération des Coop'HLM publieront en fin d'année 2019 dans la collection « cahier repères » une analyse exhaustive et comparative des conditions de mise en œuvre de la vente de patrimoine Hlm en BRS et des différents modèles de recours à un OFS.

Pour approfondir le sujet... Les dernières parutions

Publication de l'Union Sociale pour l'Habitat

- « Le plan stratégique de patrimoine : un outil renouvelé au service de la stratégie de l'Organisme Hlm » cahier Repères n°62
- « Vente Hlm : nouveaux enjeux, nouvelles stratégies » cahier Repères n°61
- « Vente Hlm : nouveaux outils » cahier Repères n°61bis
- « S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes » cahier Repères n°42
- « La gestion de logements locatifs en copropriété : un impact fort sur les cultures professionnelles et les stratégies des organismes Hlm » cahier Signet n°9

Consulter l'espace collaboratif www.syndic-hlm-copro.union-habitat.org

Publication de la Fédération des Coop Hlm

- « Le foncier solidaire avec les Coop'Hlm »
- « Brochure BRS 2019 »

consulter le site internet www.foncier-solidaire.coop

