

Destinataires :

- Sociétés coopératives d'Hlm
- OFS adhérents à la fédération ou accompagnés par LCD
- Conseil Fédéral, pour information

Circulaire n° 24-0025

Objet : Décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024 relatif au BRS

Paris, le mardi 22 octobre 2024

Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur Général,

Un décret portant diverses mesures d'application relatives aux organismes de foncier solidaire, au bail réel solidaire et au bail réel solidaire d'activité a été publié le 16 juillet 2024. Ce décret, rendu nécessaire pour mettre en œuvre le bail réel solidaire d'activité introduit par l'ordonnance du 8 février 2023, aborde également d'autres aspects relatifs aux OFS, comme des évolutions sur les modes de gestion pour renforcer les contrôles lors des demandes d'agrément et faciliter la gestion des organismes Hlm agréés OFS.

Dès le mois de juillet nous vous avons présenté globalement l'impact de ce décret par un article sur notre [site internet](#). Toutefois, à la suite de plusieurs sollicitations d'adhérents et après échanges avec l'administration en charge du dossier, il nous paraît opportun de vous informer spécifiquement sur certains points relatifs à la gestion des BRS, inclus dans ce décret, et qui pourraient impacter directement vos commercialisations.

Le premier point concerne l'introduction d'un nouveau critère d'éligibilité au BRS : tout preneur d'un BRS devra s'engager sur l'honneur de ne pas être propriétaire « *d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale, ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour lui permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé* ».

Concrètement il s'agit pour le ménage de ne disposer ni d'un logement adapté par sa typologie et sa localisation à ses besoins, ni d'un logement quel qu'il soit permettant de générer des revenus locatifs lui permettant de trouver un logement adapté dans le « parc privé ».

Cette limitation se matérialise exclusivement par la fourniture d'une attestation sur l'honneur par le candidat. Cette attestation, dont un modèle est en cours d'élaboration, sera à fournir lors de la délivrance de l'agrément par l'OFS pour toute opération commercialisée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, y compris lors de reventes de logements mis en service antérieurement. Le preneur dispose cependant d'un délai entre l'agrément et l'entrée en jouissance de son bien pour se mettre en conformité avec cette nouvelle disposition.

Celle-ci est à distinguer de l'exigence de primo-accession prévue par la réglementation du prêt à taux zéro.



Notre Fédération ainsi que Foncier Solidaire France, le réseau des OFS, s'était émue auprès de l'administration lors de la concertation organisée en amont de la publication de ce décret, au regard du caractère discriminatoire et non opérant de cette disposition. L'administration a choisi de la maintenir en l'état.

Le second point porte sur l'interdiction faite au preneur en BRS de mettre son bien en location.

Si l'OFS conserve la possibilité d'interdire toute mise en location, la réglementation était jusqu'à présente sujette à interprétation. Le décret limite désormais la mise en location de tout ou partie du logement ayant fait l'objet d'un BRS « accession » uniquement dans le cadre de la location touristique ou temporaire et pour une période limitée, après information de l'OFS concerné. La mise en location n'est donc plus possible, ce logement devant rester la résidence principale du preneur.

Notre Fédération s'interroge sur le bien-fondé de cette disposition, plus restrictive que ce que prévoit la loi. Elle estime que certaines situations personnelles ou professionnelles peuvent justifier une souplesse en la matière. Si vous aviez connaissance de cas concrets de mise en œuvre d'une mise en location vous paraissant exemplaire en termes d'utilité sociale, nous pourrions nous appuyer sur ces illustrations pour solliciter une interprétation plus souple et anticiper d'éventuelles évolutions législatives qui iraient dans ce sens.

Enfin, une modification discrète du même article R.255-1 est venue entériner le mode de contrôle des ressources des accédants en BRS, en prévoyant l'application au BRS de l'ensemble des modalités prévues dans le cadre du PSLA.

Cette précision rend notamment applicable sans équivoque la règle dite du « revenu plancher » qui consiste à prendre en lieu et place des revenus fiscaux N-2 du ménage le prix de cession divisé par 9 pour le calcul de l'éligibilité si celui-ci est plus défavorable. Très concrètement, en fonction du prix de vente, ce mécanisme conduit à établir une composition minimale du ménage pour pouvoir se porter acquéreur.

Une clarification de la lecture par la DHUP de ces dispositions est attendue d'ici la fin de l'année par le biais d'une mise à jour de la « FAQ » relative à la gestion des BRS, dont la dernière version publiée par l'administration date de juin 2020.

Par ailleurs, Arecoop s'apprête à publier un « guide du bail réel solidaire » qui vous apportera, en complément des actions de formation proposées tout au long de l'année, l'ensemble des informations utiles à la réalisation de vos opérations BRS.

Au sein de la Fédération, Florence Caumes (01 40 75 68 62 – [florence.caumes@hlm.coop](mailto:florence.caumes@hlm.coop)) et Juliette Grenier (01 40 75 68 80 – [juliette.grenier@hlm.coop](mailto:juliette.grenier@hlm.coop)) sont plus particulièrement à votre disposition pour répondre aux questions que ces dispositifs pourraient susciter ou se faire le relai de vos préoccupations.

Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur Général, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Vincent Lourier  
Directeur