



## Enjeux Immobilier

Au Kremlin-Bicêtre, 10 logements seront proposés en BRS.



COULÉ - CRUZ ARCHITECTES

### Des pistes pour dynamiser le bail réel solidaire

Les professionnels identifient des points d'amélioration et cherchent à développer le dispositif dans l'ancien.

**P**rès de quatre ans après la publication de la loi Alur, qui a donné naissance aux organismes de foncier solidaire (OFS) et aux baux réels solidaires (BRS), le dispositif monte en puissance (*lire encadré*). Rappelons que le principe du BRS est de dissocier la propriété du foncier et du bâti, en faisant supporter l'achat du terrain par un OFS, afin de réduire le prix de sortie des logements. Ces derniers sont proposés à la location ou à la vente par un OFS, qui contrôle le niveau de revenus des accédants - qu'ils soient locataires ou propriétaires - et le prix de cession lorsque le bien change de main. Objectif : assurer un certain niveau de mixité sociale dans un quartier et limiter les plus-values à la revente afin de pérenniser les aides publiques injectées dans le BRS.

**Exonération de taxe foncière.** « Dès lors que le logement est construit sur un site attractif, l'encadrement du prix à la revente n'est pas perçu comme un point bloquant », évacue Vincent Lourier, DG de la fédération des coopératives HLM, qui a soutenu la création de deux OFS en 2017. Il imagine toutefois certaines évolutions. L'ordonnance qui structure le BRS prévoit que ce bail puisse être signé avec un preneur (ménage) ou un opérateur (promoteur ou bailleur social), qui construit ou réhabilite un logement en vue de le louer ou le céder. Or, « le passage du BRS opérateur au BRS preneur n'est pas très bien écrit, nous aimerions clarifier

ce point de l'ordonnance », indique Vincent Lourier. Ce dernier travaille également avec des partenaires financiers à la manière de « garantir que les candidats à l'accession décrochent leur prêt ».

Actuellement, les communes peuvent octroyer un abattement de 30 % de la taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB) aux ménages preneurs d'un BRS. « Le fait qu'ils ne bénéficient pas d'une exonération totale [comme c'est le cas pour les HLM en location-accession, NDLR] pèse un peu sur l'attractivité du produit », juge Anne-Katrin Le Doeuff, directrice générale déléguée d'Espace, qui accompagne plusieurs collectivités (Lille, Rennes...) et établissements publics fonciers (EPFL du Pays Basque, EPF d'Etat de Vendée...) sur le BRS. Pour booster le développement de ces baux, indique-t-elle, « mes partenaires s'interrogent sur la possibilité de comptabiliser ces logements dans les quotas SRU, puisque les conditions de revenus pour accéder à un BRS s'approchent du prêt locatif social », soit le niveau de HLM le moins social.

Autre point à éclaircir : « le flou juridique sur le rattachement au régime de copropriété des immeubles comportant un ou plusieurs BRS », ajoute la spécialiste. Car les interprétations des juristes diffèrent sur la responsabilité des parties communes. Pour certains, la charge revient à l'OFS ; pour d'autres, aux ménages preneurs du bail. « En l'absence de clarification législative ou de jurisprudence - mais cette option n'est pas la plus sécurisante - , la seule manière de protéger les OFS vis-à-vis de cette responsabilité est la voie contractuelle, en inscrivant dans le bail la responsabilité du ménage sur la prise en charge, en propre, des frais d'entretien et de réparation des parties communes », assure la DG déléguée. La réforme du régime de la copropriété, prévue par ordonnances, pourrait démêler les choses...

Enfin, l'EPF local du Pays Basque réfléchit au développement de BRS dans l'ancien. Problème : dans la conception du modèle, l'OFS porte un équivalent charge foncière, qui se traduit par l'acquisition du terrain. Pour les immeubles collectifs dégradés, cette quote-part ne correspond à rien. « Pour que l'opération soit soutenable, l'OFS pourrait acquérir le bâtiment et prendre en charge une partie des travaux. Nous réfléchissons avec nos juristes à l'interprétation des textes », dévoile Anne-Katrin Le Doeuff. Le BRS n'a pas fini de faire couler de l'encre. ● Barbara Kiraly

Al'avenir, les acteurs publics souhaiteraient comptabiliser ces logements dans les quotas SRU.

### Le BRS prend son envol

Dériveur en la matière, la métropole de Lille a lancé le premier projet de bail réel solidaire (BRS). Les 15 logements sélectionnés, situés en centre-ville, sont inclus dans une opération de 210 logements. Un deuxième programme pourrait rapidement voir le jour. En Ile-de-France, la Coopérative foncière francilienne a lancé trois projets au Kremlin-Bicêtre, à Villejuif (Val-de-Marne) et à Malakoff (Hauts-de-Seine). Plus de 60 habitations devraient être développées via des BRS. Et la fédération des coopératives HLM souhaite accélérer en 2018 en accompagnant la création de sept autres organismes de foncier solidaire dans l'ancienne région Rhône-Alpes, en Paca, en Occitanie, etc.