

The background of the slide features a blue-tinted photograph of a modern office interior. In the foreground, the silhouettes of several people are visible, standing and looking out a large window. The window provides a view of a city skyline with numerous skyscrapers, some of which are illuminated. The overall atmosphere is professional and contemporary.

AFJE

FORMATION

## Bail Réel Solidaire :

« Sous propriété » ou « Super location » ?

The logo for AFJE FORMATION, with 'AFJE' in a large white font and 'FORMATION' in a smaller white font inside a dark blue rectangular box.

AFJE

FORMATION

05.04.20 France 2 – JT de 20H00

« Pourquoi pas. En fait c'est peut-être même intelligent parce que **le foncier, moi, j'en fais pas grand-chose.** »

« Pour moi **la propriété c'est tout ou rien** donc je pense que ça ne me conviendrait pas. »

# Sommaire

BRS : Kézako ?

L'Organisme de Foncier Solidaire

Le schéma classique d'accession à la propriété

Focus sur les notions de « propriété » et de « location »

Sous propriété ou Super location ?

# BRS : Kézako ?

**AFJE**

ASSOCIATION FRANÇAISE DES  
JURISTES D'ENTREPRISE

# BRS : Kézako

Régime juridique : article L. 255-1 à L. 255-19 du code de la construction et de l'habitation.

- Bail par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes.
- Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale

# BRS : Kézako

En quelques mots, le bail réel solidaire est :

- Un contrat,
- Conclu entre un Organisme de Foncier Solidaire et un tiers,
- Par voie authentique,
- Constitutif de droits réels (qui sont cessibles, transmissibles, hypothécables et saisissables) sur un bien immobilier,
- Pour un très long terme (rechargeable),
- Avec une obligation d'occupation à titre de résidence principale,
- Avec application des plafonds de prix PSLA,
- A destination de ménages respectant des plafonds de ressources réglementaires (PSLA).

# BRS : Kézako

Les OFS peuvent signer des baux réels solidaires avec **trois** sortes de preneurs

Ménage



- qui occupe le logement à titre de résidence principale,
- qui respecte les conditions de ressources

Opérateur



- qui construit ou réhabilite des logements et qui s'engage **à vendre les droits réels immobiliers à des bénéficiaires (les ménages)** respectant les conditions de ressources fixées par décret

Opérateur



- qui construit ou réhabilite des logements et **qui s'engage à les mettre en location** au profit de ménages respectant, à l'entrée dans les lieux, les plafonds plus.

**Bail réel Solidaire**

Organisme de foncier solidaire



**Ménage/Opérateur**

**Redevance**



# L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS)

**AFJE**

ASSOCIATION PARITAIRE DES  
JURISTES D'ENTREPRISE



# L'Organisme de Foncier Solidaire

## Code de l'urbanisme

### > Article L329-1

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 88 (V)

Les organismes de foncier solidaire ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de [l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à [l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques](#).

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Versions ▾

Liens relatifs ▾

# L'Organisme de Foncier Solidaire

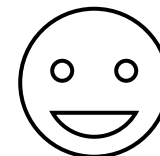
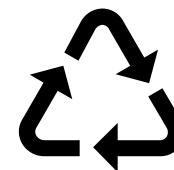
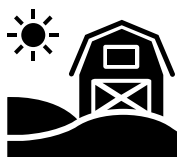
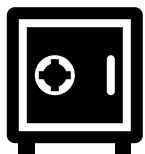
- Organisme à but non lucratif agréés par l'Etat (associations, fondations, scic...)
- Peut être une structure spécialement créée en vue d'exercer une activité d'organisme de foncier solidaire
- Peut être un organisme de logement social agréé.

# Le schéma classique d'accession à la propriété

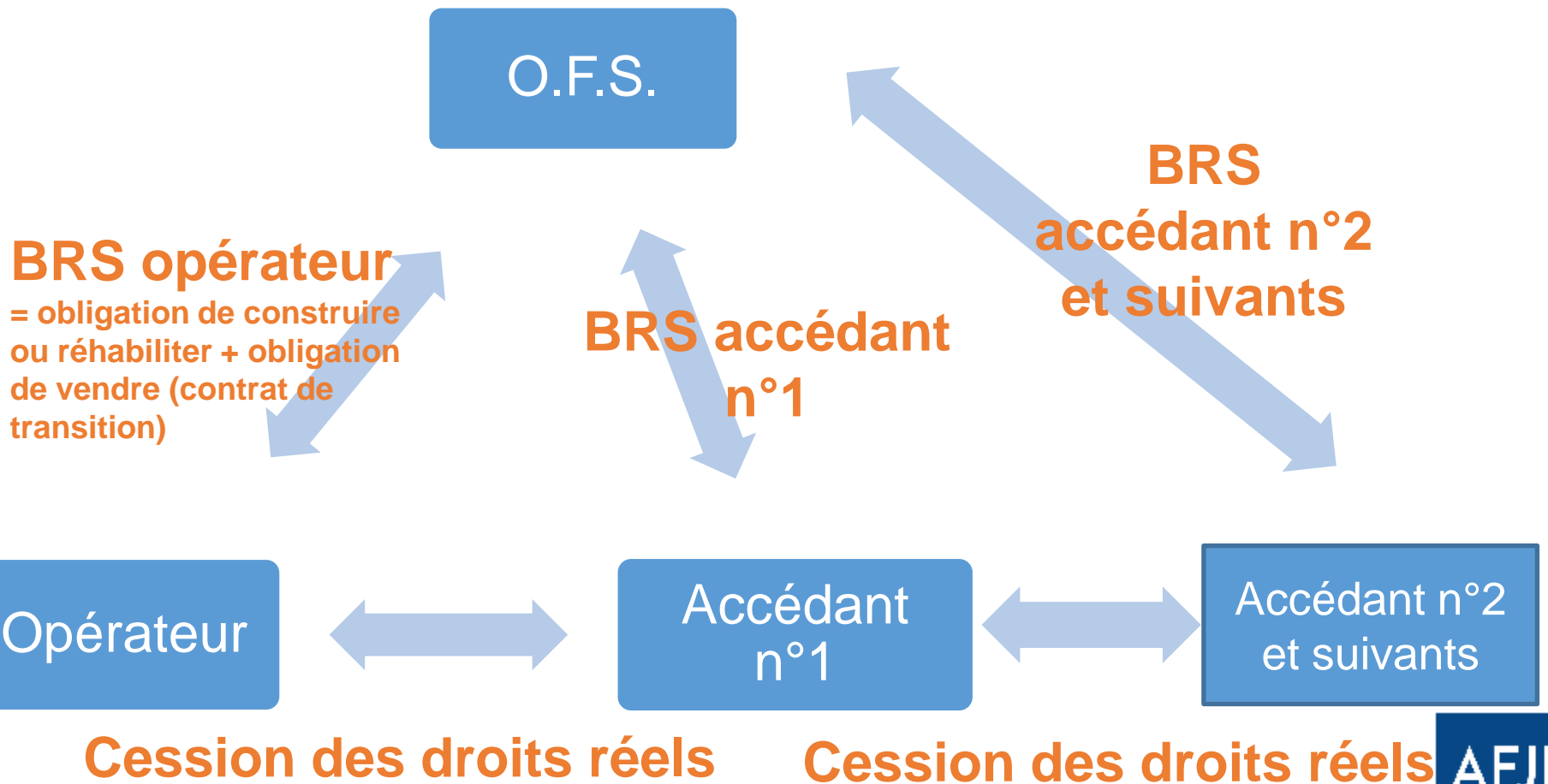
**AFJE**

ASSOCIATION PARALÈGUE  
JURISTES D'ENTREPRISE

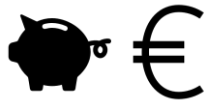
# Le schéma classique d'accession à la propriété



# Le schéma classique d'accession à la propriété



# Le schéma classique d'accession à la propriété



Prix

Le **prix de vente** (*la valeur maximale des droits réels immobiliers*) est limité à la **valeur initiale des droits indexée** sur un indice choisi par l'OFS **majoré de la valorisation des travaux effectués depuis l'acquisition**.

Le bail peut prévoir la nature des travaux pris en compte et les modalités de leur valorisation ainsi que la méthode d'évaluation du prix de cession des droits réels.

**L'acquéreur** (ou le donataire) doit respecter les plafonds de ressources. Par ailleurs, le cédant (ou donateur) doit obtenir un agrément de l'OFS.

Si cet **agrément** est **délivré**, la durée du bail est de plein droit prorogée afin de permettre à tout nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial (le bail se recharge).

En cas de **refus d'agrément** lors d'une cession, le cédant peut demander à l'OFS de lui proposer un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité. L'OFS dispose alors de 6 mois pour proposer un acquéreur faute de quoi le bail pourra être conventionnellement résilié et Le preneur indemnisé de la valeur de ses droits.

L'OFS dispose d'un **droit de préemption** à son profit, qui doit être mentionné dans le bail, à l'occasion de toute cession ou donation.

Dans ce cas, il peut racheter les droits réels afférents au bien ou les faire acquérir par un bénéficiaire répondant aux conditions de ressources exigées.



Cession ou donation

# Le schéma classique d'accession à la propriété



En cas de **décès du preneur**, les droits réels sont transmis à son ayant droit.

Le bail fait de plein droit l'objet d'une prorogation de telle manière que l'ayant droit bénéficie d'un bail d'une durée identique à celle prévue dans le bail initial.

## › Article L255-14

Création Ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 - art. 1

En cas du décès du preneur, les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire sont transmis à son ayant droit. Le bail fait l'objet de plein droit d'une prorogation de telle manière que l'ayant droit bénéficie d'un bail d'une durée identique à celle prévue dans le bail initial, s'il répond aux conditions d'éligibilité mentionnées à l'article [L. 255-2](#), [L. 255-3](#) ou [L. 255-4](#).

Ces conditions d'éligibilité ne sont pas opposables au conjoint survivant, quel que soit le régime matrimonial, ou au partenaire de pacte civil de solidarité.

Si l'ayant droit ne satisfait pas aux conditions d'éligibilité, il dispose d'un délai de douze mois à compter du décès pour céder les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire à un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité susmentionnées et agréé par l'organisme de foncier solidaire. Ce délai peut être prorogé par l'organisme de foncier solidaire pour une durée correspondant aux délais de la régularisation par acte notarié de la cession des droits réels immobiliers. A défaut de cession dans ces délais, le bail réel solidaire est résilié et l'ayant droit est indemnisé par l'organisme de foncier solidaire de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.



# Focus sur les notions de propriété et de location

**AFJE**

ASSOCIATION FRANÇAISE DES  
JURISTES D'ENTREPRISE



# 1/ Focus sur la notion de « propriété »

## Propriété : *nom féminin*



### ? DÉFINITIONS

Qualité propre de quelque chose qui le distingue d'autre chose ; particularité : **Les propriétés physiques d'un corps.**

Convenance exacte d'un mot, d'un terme à l'idée à exprimer.

Droit d'user, de jouir et de disposer d'une chose d'une manière exclusive et absolue sous les seules restrictions établies par la loi : **Accéder à la propriété. Titre de propriété d'un immeuble.**

Bien, terrain, domaine, maison, etc., considérés dans leur appartenance à quelqu'un : **La route longe de belles propriétés.**

# 1/ Focus sur la notion de « propriété »

## Propriété : éléments juridiques

**Article 544 du code civil** : la propriété est le droit de jouir des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

C'est un droit à valeur constitutionnel. La Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen le qualifie de « droit inviolable et sacré ».

Comprend trois composantes : l'usus, le fructus et l'abus



**Article 552 du code civil** : la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

# 1/ Focus sur la notion de « propriété » : les grands axes

Confrontation du montage du BRS et des droits créés au profit des accédants au travers de 5 marqueurs :

1. Grands principes
2. Vous avez dit « VEFA » ?
3. Protection des acquéreurs immobiliers ?
4. Co-propriété ?
5. Caractère rechargeable et garantie de rachat

# 1/ Focus sur la notion de « propriété » : les grands principes (1)

Propriété	B.R.S. (L. 255-3 CCH)
<b>Perpétuelle</b>	<b>Temporaire</b> (18-99 ans) / <b>Rechargeable</b> (clé du mécanisme) (= « <i>fiction d'éternité</i> »)
Absolue (usus/abusus/fructus)	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Droits réels / « en vue de l'accèsion à la <u>propriété des logements</u> » (L. 255-3 CCH)</li> <li><input type="checkbox"/> Droits réels <u>immobiliers</u> (suretés : hypothèques et privilèges pouvant grever le bien =&gt; valeur patrimoniale)</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Droits réels encadrés</b></li> </ul>
<b>Liberté</b> de ne pas entretenir le bien (sous réserve péril, OP etc.)	<b>Obligation</b> de conserver la substance du bien
<b>Liberté</b> (vente/location)	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Usage soumis à <b>conditions</b> : ressources, agrément O.F.S. à l'égard de l'accédant, fixation encadrée prix de cession (visée anti-spéculative)</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Interdiction</b> de mise en location (obligation de résidence principale)</li> <li><input type="checkbox"/> Garantie de rachat par l'O.F.S.</li> </ul>
« <b>Monopartite</b> »	<p>« <b>Multipartite</b> » : O.F.S., acquéreurs, opérateur (transitoire)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Omniprésence de l'O.F.S. (contrôle, agrément)</li> </ul>
Charges (foncière/copropriété)	Taxe foncière / Charges de copropriété

# 1/ Focus sur la notion de « propriété » : les grands principes (1)

On retrouve ces limites dans le **champ lexical** du Bail Réel Solidaire (L. 255-3 CCH) :

- « **preneur** » / « *bénéficiaire* »
- « **durée** entre 18 et 99 ans »
- « **conditions** de ressource »
- « prix de vente **fixé** »
- « **droits réels** »
- « **accession à la propriété** »
- **Obligation** de « *résidence principale* »

Loin du caractère « *absolu* » du droit de propriété

# 1/ Focus sur la notion de « propriété » : une sorte de VEFA ? (2)

## BRS et VEFA/VIR



Uniquement entre opérateur/promoteur et acquéreur n°1

Le « schéma du B.R.S. » contient-il une VEFA?

- VEFA** (1601-3 C. civ.) : « La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur **ses droits sur le sol** ainsi que la **propriété des constructions existantes.** »
- Obligation pour l'opérateur de céder** : « s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés » aux logements qu'il a construits (L. 255-3 CCH).

Contrat opérateur/accédant = droits réels sur le sol + propriété du bâti

⇒ l'opérateur vend en « VEFA » (i.e. contrat de réservation etc.)

⇒ Application du régime du secteur protégé

⇒ **Emprunts à la notion de « propriété »**

# 1/ Focus sur la notion de « propriété » : une « CLEFA » et non une « VEFA »... (2)

## BRS et VEFA/VIR

Une histoire de **sémantique** et pour les puristes :

⇒ « **C**ession de droits réels immobiliers...

...donnant droit à l'accession à la propriété d'un **l**ogement,...

...le cas échéant, pris en son en **é**tat **f**utur d'**a**chèvement ou d'immeuble à rénover »

⇒ VEFA = un bloc / B.R.S. = une partie du bloc

⇒ **Une C.L.E.F.A.**

# 1/ Focus sur la notion de « propriété » : mécanisme de protection des acquéreurs immobiliers (3)

La cession de droits réels immobiliers est-elle **constitutive d'une vente** ?

Existe-t-il un **régime de protection de l'acquéreur immobilier en B.R.S.** similaire à celui existant pour les ventes ?

## Existence de 2 mécanismes de protection :

**1** - pour les ventes **opérateur-accédant** (L. 255-10-1 CCH) : **obligation d'un « avant-contrat »** : c'est l'équivalent d'un « contrat de réservation » signé avec le promoteur en VEFA/ VIR

**2** - pour les cessions ultérieures « **accédant-accédant** » : obligation d'une « **offre préalable de cession** » (L. 255-10 CCH)

**3**- pour tous ces contrats : **soumission au délai de rétractation** de L. 271-1 et -2 CCH (par renvoi de l'article L. 255-18 CCH)

Rappel : faculté de « *réflexion/rétractation* » (L. 271-1 et -2 CCH (article s'appliquant pour « *tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation* ») = le délai de 10 jours pour se rétracter à compter de la notification de l'acte (ex. cession entre 2 preneurs)

⇒ **Traité comme une vente**

⇒ donc attraction dans le champ de la « propriété »



# 1/ Focus sur la notion de « propriété » : un bâti en copropriété (4)

## Perspective pratique :

Plusieurs cessions de droits réels => plusieurs acquéreurs/« propriétaires » dans un même ensemble => naissance d'une copropriété

+

## Perspective juridique :

**L. 255-7-1 CCH :**

*« Pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété des immeubles bâtis, la signature d'un bail réel solidaire est assimilée à une mutation et le preneur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur, [...] »*

# 1/ Focus sur la notion de « propriété » : un bâti en copropriété (4)

## L. 255-7 et s. CCH

### Présence de tous les marqueurs de la copropriété

- Etat Descriptif de Division (E.D.D.)
- Règlement de copropriété
- SDC => gestion des droits réels indivis des titulaires de BRS
- SDC => désignation d'un syndic
- Droit de vote dont dispose le preneur lors des AG (*idem* exceptionnellement O.F.S. mais sur des points spécifiques – actes de disposition sur parties communes, transformation immeuble, établissement/modifications du règlement de copropriété)
- Charges supportées exclusivement par l'acquéreur**  
**=> Comme un propriétaire**

# 1/ Focus sur la notion de « propriété » : un bâti en copropriété (4)

## Quelle date d'apparition de cette copropriété ?

### Option n°1 : Copropriété bâti

- **Foncier** : « *propriété exclusive* » O.F.S. (partie divise)
- **Bâti** : copropriété du bâti entre les acquéreurs

=> EDD établi par O.F.S. après acquisition du foncier

### Option n°2 : Copropriété foncier + Copropriété bâti (« *cas mixte* »)

- EDD établi préalablement à la vente du foncier
- Foncier propriété O.F.S. + opérateur (tel un bailleur)

Pour la partie B.R.S. : copropriété bâti entre les acquéreurs

Pour la partie opérateur : copropriété entre opérateur et acquéreurs en BRS

Cela fonctionne car OFS et bailleur partage une même vision temporelle et un souci de la pérennité

# 1/ Focus sur la notion de « propriété » : caractère rechargeable et garantie de rachat par l'O.F.S. (5)

❑ Possibilité de **ventes successives** car le B.R.S. constitue un élément de **patrimoine valorisable...**  
(L. 255-5 CCH « le prix de vente ou la valeur maximale des droits réels immobiliers »)

❑ C'est un élément de patrimoine car son ressort principal est d'être « **rechargeable** » (« **fiction d'éternité** ») ce qui évite l'érosion de la valeur du logement

*i.e.* prorogé de plein droit pour la même durée que celle du contrat initial... (L. 255-12 CCH)

❑ **Indemnisation systématique/garantie de rachat** du preneur par l'O.F.S., de la valeur des droits réels en fin de bail, en cas d'échec de cession (absence d'agrément, absence de candidat proposé dans les délais) (financée par une mise en réserve obligatoire dans les comptes de l'O.F.S.)

=> Un régime de propriété encadrée  
=> une « *post-propriété* » ?

## 2/ Focus sur la notion de « location »

**Location** : *nom féminin*



### ? DÉFINITIONS

Action de donner ou de prendre à bail un local ; contrat de louage d'une voiture, d'un appareil, etc. : *S'occuper de la location d'un appartement.*

Prix du loyer : *Payer sa location.*

Maison ou appartement loué : *Chercher une location pour les vacances.*

Action de réserver une place pour un spectacle, dans un train, un avion, une chambre à l'hôtel, etc. : *L'agence se charge de la location des places.*

## 2/ Focus sur la notion de location

### Location : éléments juridiques

**Louage de chose - Article 1709 du code civil** : Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

Régime juridique du bail d'habitation (loi du 23/12/1986).

Le preneur est tenu à un certain nombre d'obligations.

# 2/ Focus sur la notion de « location »

## > Article 1728

Modifié par LOI n°2014-873 du 4 août 2014 - art. 26

Le preneur est tenu de deux obligations principales :

1° D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

Versions ▾

Liens relatifs ▾

## > Article 1729

Modifié par LOI n°2014-873 du 4 août 2014 - art. 26

Si le preneur n'use pas de la chose louée raisonnablement ou emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Versions ▾

## > Article 1730

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

## > Article 1742

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur.

## 2/ Focus sur la notion de « location » – Location c/ BRS

LOCATION	B.R.S. (L. 255-3 CCH)
Bailleur/Preneur	Bailleur (O.F.S.)/Preneur
Jouissance/Usage	Jouissance/Usage (d'autant plus si montage avec souscription de parts ou actions L255-3 CCH)
Temporaire	Temporaire
Loyer	Redevance mensuelle/« Loyer » (sur le foncier au risque résiliation si non paiement)
Taxe d'habitation	Taxe d'habitation
Obligation de conserver la substance du bien	Obligation de conserver la substance du bien
Interdiction de porter atteinte à la consistance de l'immeuble	Possibilité de réaliser des travaux comme un propriétaire (voir avec O.F.S. pour le type de travaux autorisés et leur valorisation)
Absence de droits réels	Existence de droits réels (valeur patrimoniale et cession possible)



## 2/ Focus sur les notions de « propriété » et de « location » au travers du prisme hybride fiscal

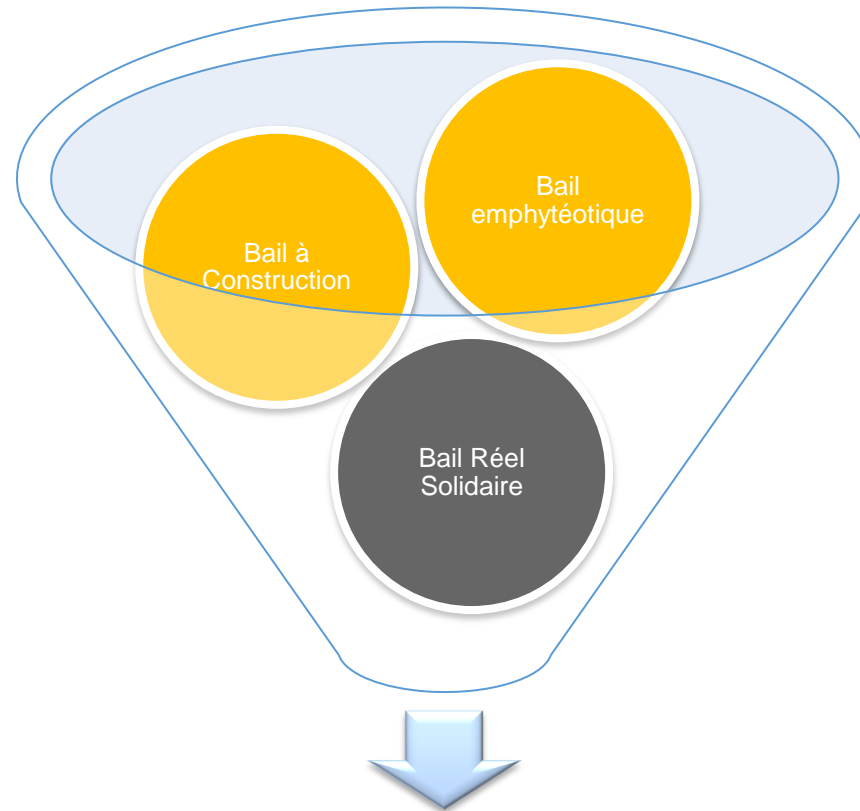
- Le Bail réel solidaire suit le régime de taxe de publicité foncière des locations d'immeubles de plus de 12 ans (0,715 % sur le montant cumulé des redevances)

**=> 1<sup>ère</sup> création/cession des droits réels = régime des locations**

- La vente par le preneur de BRS, **des droits réels** issus du BRS est traitée comme une vente (droit de mutation à titre onéreux de 0,715% sur le prix de vente)

**=> cessions ultérieures des droits réels = régime des ventes**

## 2/ Focus sur les notions de « propriété » et de « location »



**Baux réels immobiliers**

# Sous propriété ou super location ?

**AFJE**

ASSOCIATION PARALÈGUE  
JURISTES D'ENTREPRISE

# Sous propriété ou super location ?

Les plus pertinents ▾



C'est du vol ! Car le bien ne peut pas être transmis aux héritiers !

1 sem



↳ 4 réponses



C'est le système principal au Royaume-Uni, et on ne peut pas dire qu'il soit une réussite pour résoudre les problèmes de logement, de volatilité des prix et d'inégalités, bien au contraire.

1 sem



# Sous propriété ou super location ?



Super fan

Super solution : si le peuple est trop pauvre pour acheter , on lui loue toute sa vie . C'est un premier pas vers la perte du droit de propriété .



1 sem

↳ 5 réponses



Encore un gros coup d'état. En résumé, le citoyen achètera pour 99 ans sa maison ou appart à l'état et si le citoyen se retrouve à n'importe quel âge dans une situation précaire car on ne sait ce qu'ils nous réservent et bien comme aux USA ... le citoyen recevra une expulsion sur le champs.



1 sem

↳ 2 réponses



Des génies, comme ça plus d'histoire de droit de succession au lieu de récupérer 50% du biens en droit de succession ils récupèrent 100%. C'est beau le communisme.



1 sem

↳ 11 réponses

# Sous propriété ou super location ?



Pour que les riches restent riches et que les plus pauvres les engraisent sans transmission d'héritage en créant des enfants sans biens à vie, voilà où on en est...

1 sem · Modifié



↳ 2 réponses



C'est la première pierre du féodalisme qui s'envient...

1 sem



Ducoup on appelle ça de la location si la durée est défini 🤔

1 sem



↳ 1 réponse



Mais du coup, on souhaite le vendre, rien n'empêche de le faire, si ? Car bon, si une personne est propriétaire d'un bien, elle a le droit de le conserver ou de le vendre, de le céder, de le détruire etc. Elle fait ce qu'elle veut de son bien. Ce droit sera-t-il respecté dans cette configuration ?

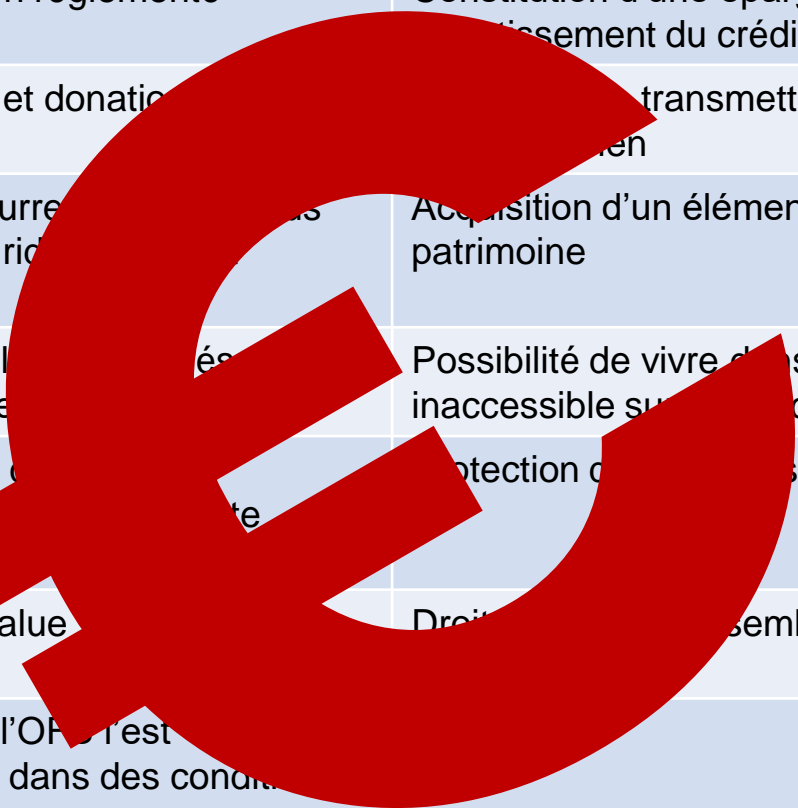
1 sem

# Sous propriété ou super location ?

Sous propriété	Super location
Prix de cession réglementé ; Pas de plus-value	Constitution d'une épargne par amortissement du crédit contracté
Transmission et donation réglementée	Possibilité de transmettre ou de donner le bien
Produits concurrents (PSLA) plus avantageux juridiquement et fiscalement	Acquisition d'un élément de patrimoine
Possibilité de louer sous réserve d'un accord de l'OFS	Possibilité de vivre dans un lieu inaccessible sur le marché privé
Paiement des charges de copropriété mais droit de vote dégradé en assemblée générale	Protection du conjoint survivant
Le rachat par l'OFS l'est généralement dans des conditions désavantageuses	Droit de vote en assemblée générale
Limitation à la transformation du bien	

# Sous propriété ou super location ?

Sous propriété	Super location
Prix de cession réglementé	Constitution d'une épargne par versement du crédit contracté
Transmission et donation réglementée	Possibilité de transmettre ou de louer en
Produits concurrents et avantages juridiques fiscalement	Acquisition d'un élément de patrimoine
Possibilité de louer dans le cadre d'un accord de copropriété	Possibilité de vivre dans un lieu inaccessible sur le marché privé
Paiement des charges de copropriété dégradé en	Protection de l'habitant survivant
Pas de plus-value	Droit de préemption en assemblée
Le rachat par l'OPF l'est généralement dans des conditions désavantageuses	
Limitation à la transformation du bien	





# Sous propriété ou super location ?

**ELEMENT DECISIF**: le montant de la redevance foncière



Le montant de la redevance foncière varie significativement en fonction du coût d'acquisition du foncier.

Exemple métropole de Rennes : 0,15€ / m<sup>2</sup> SHAB

Exemple OFS métropole lilloise : en moyenne 1€ / m<sup>2</sup> SHAB

Exemple Paris : 2,50€ / m<sup>2</sup>

# Sous propriété ou super location ?

## Quels leviers activer afin d'éviter l'étiquette de sous-propriété ?

I) Agir sur la redevance

II) Encourager l'aide à l'accession en BRS

III) Stimuler l'envie

# Conclusion

Le bail réel solidaire est un outil au service d'une politique de l'habitat.

Si juridiquement le lien de droit avec l'accédant ne peut être assimilé à une pleine propriété, un faisceau d'éléments peut ériger ce produit en véritable alternative à la propriété classique.

Cela nécessite néanmoins un engagement des acteurs du logement, collectivités territoriales au premier rang, afin que les prochaines années puissent voir l'émergence de néo-proprétaire et non pas de sous propriétaires.

Merci pour  
votre attention