

Qu'est-ce qu'un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ?

Un Organisme Foncier Solidaire (OFS) est un **acteur engagé dans la production de logements durablement abordables**. Pour cela, il dissocie la propriété du sol de la propriété des murs, pour faire baisser le prix des logements.

- C'est un organisme à but non lucratif, qui a vocation à acquérir des terrains (*bâtis ou non*) et à en rester propriétaire.
- L'OFS contrôle l'éligibilité des ménages au dispositif et délivre le cas échéant son agrément à chaque ménage.
- Une fois son agrément délivré, l'OFS signe avec chaque acquéreur un bail de longue durée, le Bail Réel Solidaire (BRS).
- Indépendamment de ce BRS, le ménage acquiert auprès du promoteur la propriété bâtie du logement.
- Lors de chaque cession ou transmission du logement, l'OFS contrôle l'éligibilité du nouvel acquéreur et encadre le prix de revente.

Qu'est-ce qu'un Bail Réel Solidaire (BRS) ?

Le Bail Réel Solidaire est le bail signé entre l'OFS et le ménage accédant qui **définit les conditions d'occupation du bien immobilier acquis par le ménage**.

Celui-ci mentionne notamment la durée du bail, la redevance payée par le ménage, l'obligation d'occuper le bien à titre de résidence principale et les conditions de résiliation du bail.

Acheter en Bail Réel Solidaire

Qui est éligible au dispositif ?

Pour accéder en BRS, deux conditions sont requises :

- Les ressources de l'ensemble des personnes du foyer respectent les plafonds de ressources du Prêt Social Location-Accession (PSLA).
- L'accédant s'engage à occuper le logement comme résidence principale.

Quels sont les plafonds de ressources PSLA ?

Les plafonds PSLA actuellement en vigueur sont consultables sur le site de l'ANIL : www.anil.org/aj-accession-sociale-psla-zones-anru-plafonds-2023/

La Maison de l'Habitat peut également vous les indiquer. Ce sont des plafonds de ressources pour les ménages et de prix de vente des logements. Ces plafonds sont fixés annuellement lors du vote de la loi de finances.

Existe-t-il des critères pour la sélection des ménages candidats à l'acquisition d'un logement en BRS ?

NON le cadre réglementaire (*article R255-1 du CCH*) impose uniquement aux OFS un critère de plafonds de ressources dans le cadre de la sélection des ménages acquéreurs des logements sous Bail Réel Solidaire.

Le ménage acquéreur peut-il bénéficier du financement d'un prêt d'accession sociale (PAS) ou du Prêt à Taux Zéro (PTZ) ?

OUI Dans le cadre d'une accession à la propriété classique, les accédants peuvent bénéficier, sous condition de ressources, d'un prêt d'accession sociale (PAS). Le PAS est un prêt garanti par l'État dont les taux d'intérêt ne peuvent excéder des taux plafonds. Quant aux primo-accédants, ils peuvent bénéficier, en fonction de leurs ressources, d'un prêt à taux zéro (PTZ). Le PTZ est un prêt complémentaire, sans intérêt permettant de financer l'acquisition d'un logement neuf ou d'un logement ancien, sous conditions de travaux.

Puis-je financer mon projet d'acquisition auprès de la banque de mon choix ?

OUI vous êtes **autorisé à financer votre projet d'acquisition auprès de la banque de votre choix**. Toutefois, à ce jour, toutes les banques ne connaissent pas cette nouvelle formule d'accession à la propriété. **L'OFS peut vous conseiller certains établissements bancaires finançant les acquisitions en BRS.**

Conditions d'occupation du logement

Est-ce que je continuerai à payer le loyer du terrain quand j'aurai fini de rembourser mon prêt ?

OUI le loyer du terrain (*ou redevance foncière*) **n'est pas lié au prêt de l'accédant**. L'accédant s'en acquitte tant qu'il est propriétaire du bâti (*droits réels*).

Le loyer du terrain peut-il évoluer ?

OUI de la même manière qu'un loyer classique. L'évolution sera indexée sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Qu'est-ce que l'IRL ?

L'**Indice de Référence des Loyers (IRL)** est établi chaque année par l'INSEE. Il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent

exiger les propriétaires. Il est calculé à partir de la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Devrai-je payer la taxe foncière ?

OUI sauf en cas d'exonération des baux réels solidaires de taxe foncière sur les propriétés bâties décidée par la commune où se situe votre bien.

Devrai-je payer des frais de copropriété ?

OUI vous disposez des mêmes obligations qu'un copropriétaire classique. Cela concerne notamment les charges de copropriété.

Qui participe aux réunions de copropriété ?

Vous disposez des mêmes droits et obligations qu'un copropriétaire classique. Cela concerne notamment votre part dans les décisions de copropriété et les charges qui vous sont appelées. Une exception touche certaines décisions qui font de l'OFS le garant de la sauvegarde de la copropriété et de son intérêt. Sa voix se substitue à la vôtre dans quelques cas très spécifiques, par exemple :

- ▶ Dispositions sur les parties communes pour établir des cours communes, des servitudes de passage ou la cession de droits de mitoyenneté.
- ▶ Décisions de travaux ne relevant pas de l'entretien et de la gestion courante : transformation, addition ou amélioration.
- ▶ Nouvelle acquisition par la copropriété.
- ▶ Modification ou établissement du règlement intérieur de copropriété.

Je souhaite acheter un logement en Bail Réel Solidaire et le louer : est-ce possible ?

NON le propriétaire du logement, s'il ne peut occuper personnellement le logement, doit le revendre, dans les conditions fixées dans le Bail Réel Solidaire qu'il a signé.

En cas de non-respect des clauses du Bail Réel Solidaire, le propriétaire s'expose à une résiliation du Bail Réel Solidaire par l'OFS.

Revendre/transmettre son logement

Puis-je revendre mon logement ?

OUI en respectant certaines conditions. Pour le revendre, vous devez respecter certaines conditions relatives au prix et au profil de l'acquéreur (cf. question suivante). Par ailleurs, l'OFS vérifiera que vous respectez ces conditions avant d'autoriser la vente.

À quel prix puis-je revendre ?

Le logement en BRS a vocation à **rester un logement**

abordable pour les personnes qui y accèdent successivement. Aussi, lorsque vous vendrez le logement, le prix de vente ne pourra pas dépasser le montant initial (*hors frais de mutation*) revalorisé chaque année à hauteur de l'ICC, et ne pourra pas non plus dépasser les plafonds de prix du PSLA.

Pourrai-je réaliser des travaux ? Seront-ils pris en compte dans la valeur du logement ?

OUI dans les conditions définies dans le bail, et comme pour tout logement, dans le respect des règles de copropriété et d'urbanisme. Mais vous ne pourrez démolir (*même en vue de reconstruire*) les ouvrages existants. Lors de la revente, les travaux pourront être pris en compte dans l'estimation du bien.

Qu'est-ce que l'ICC ?

L'Indice du Coût de la Construction est publié chaque trimestre par l'INSEE. Il mesure **l'évolution du prix de construction des bâtiments neufs** à usage principal d'habitation et est calculé par rapport au prix conclu entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment.

À qui puis-je revendre ?

Le logement peut être **revendu à un acquéreur qui respecte les mêmes conditions que le premier accédant** : ses revenus sont situés sous les plafonds PSLA au moment de la vente, et il s'engage à son tour à prendre le logement comme résidence principale.

Si malgré le prix en dessous du marché, l'occupant ne parvenait pas à revendre le logement, en dernier recours, l'OFS pourrait vous **indemniser d'un montant inscrit dans le Bail Réel Solidaire.**

Je suis propriétaire d'un logement en Bail Réel Solidaire et souhaite revendre mon logement, mais ne trouve pas d'acquéreur respectant les critères. Que dois-je faire ?

En cas de difficultés à trouver un acquéreur pour son logement, le vendeur bénéficie d'un **accompagnement de l'Organisme de Foncier Solidaire pour trouver un acquéreur éligible.**

Une fois le nouvel acquéreur agréé par l'OFS, ce dernier interviendra à l'acte de vente pour recharger le BRS de sa durée initiale.

Mes enfants pourront-ils hériter de mon logement ?

OUI à certaines conditions. S'ils remplissent les conditions de ressources du PSLA et s'engagent à occuper le logement comme résidence principale. Autrement, ils seront dans l'obligation de revendre le logement, dans les mêmes conditions énoncées plus haut.