



OF SML

Organisme de Foncier Solidaire
de la Métropole Lilloise

Guide pratique du BRS

Guide Pratique

Organisme de Foncier Solidaire & Bail Réel Solidaire

Avant-propos

Vous souhaitez devenir propriétaire mais vos revenus ne vous permettent pas d'acheter sur le marché libre ?

L'achat en Bail Réel Solidaire peut vous aider à réaliser votre projet immobilier. Le principe est simple : vous achetez le logement (les murs) mais le terrain appartient à un Organisme de Foncier Solidaire.

Face à l'augmentation des prix de l'immobilier, l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise est un acteur engagé dans la production de logements durablement abordables, à destination des ménages aux revenus moyens. Il dissocie la propriété du sol de la propriété des murs, pour faire baisser le prix des logements.

Ce guide pratique a pour objectif de vous présenter le fonctionnement de ce dispositif d'accession abordable, de répondre à vos questions et de vous guider dans les premières étapes de votre projet.

Présentation

OFS - comprendre son rôle	04
BRS - comprendre le fonctionnement	05
BRS - les avantages	06
BRS - où ?	07

En pratique

Les questions à se poser avant d'acheter	08
Les questions à se poser à l'emménagement	10
Les questions à se poser à la revente	12

Récapitulatifs

Le dispositif BRS en images	14
Contacts	15

L'acteur principal,
l'Organisme de Foncier
Solidaire (OFS)

Un OFS est un organisme, à but non lucratif, favorisant l'accès à la propriété durablement abordable. C'est un interlocuteur de confiance agréé par le Préfet de région.

Ces organismes sont chargés d'acquérir et de gérer des terrains (déjà bâtis ou non), ils en restent propriétaires et s'assurent qu'ils restent perpétuellement abordables. Ainsi, l'intervention de l'OFS permet de dissocier le terrain et le bâti et de proposer des logements nettement inférieurs aux prix du marché.

L'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise (OFSML) est un organisme à but non lucratif dont les missions principales sont de :

- rester propriétaire des fonciers (non bâtis ou bâtis) correspondant aux logements vendus par des opérateurs privés (promoteurs, bailleurs sociaux) et louer ces fonciers détenus en Bail Réel Solidaire (BRS) moyennant une redevance modique.
- vérifier l'éligibilité* de chaque acquéreur d'un logement en BRS et le cas échéant délivrer son agrément pour chaque acquéreur.
- garantir le caractère abordable du parc de logements en BRS dans la durée.
- accompagner les ménages candidats et les ménages acquéreurs.

Le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS) est un outil mobilisable uniquement par une entité agréée en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire, pour dissocier la propriété du foncier (bâti ou non) de la propriété du logement.

Le BRS est l'acte notarié signé entre l'OFSML et le promoteur immobilier qui construit ou réhabilite le(s) logement(s). Le bail est signé pour une durée comprise entre 18 et 99 ans (selon les cas).

Il permet à l'acquéreur de devenir propriétaire de son logement (possibilité de vendre le bien, de le transmettre à ses héritiers...), en contrepartie de certaines obligations (paiement de la redevance auprès de l'OFSML, paiement des impôts locaux, obligation d'entretenir le logement...).

À chaque mutation du logement (c'est-à-dire à chaque changement de propriétaire, dans le cadre d'une vente ou d'une succession), le prix de revente est encadré, et le BRS est rechargé de sa durée initiale (comprise entre 18 et 99 ans selon les cas).

Le BRS est utilisable dans le cadre de la production de logements neufs (en s'appuyant sur la Vente en l'État Futur d'Achèvement) et dans le parc ancien.

Pour qui ?

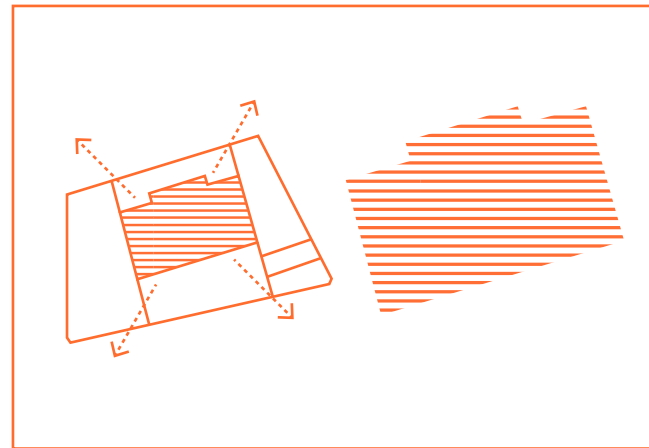
L'OFSML a défini des cibles prioritaires :

- les jeunes ménages et les familles
- habitant le territoire
- ou travaillant sur le territoire, dans une logique de rapprochement domicile travail
- souhaitant acheter un logement en adéquation avec les besoins du ménage

*Vérifier votre éligibilité

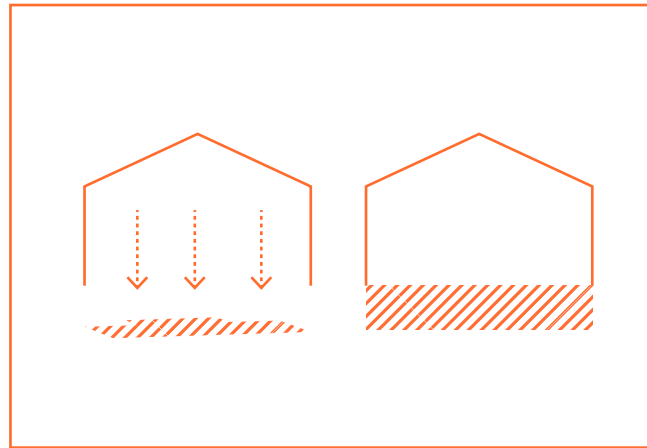
L'achat en BRS est conditionné à certains critères. Vérifier votre éligibilité sur notre site internet : www.ofsml.fr/acheter/conditions

01 Acquisition du foncier par l'OFSML



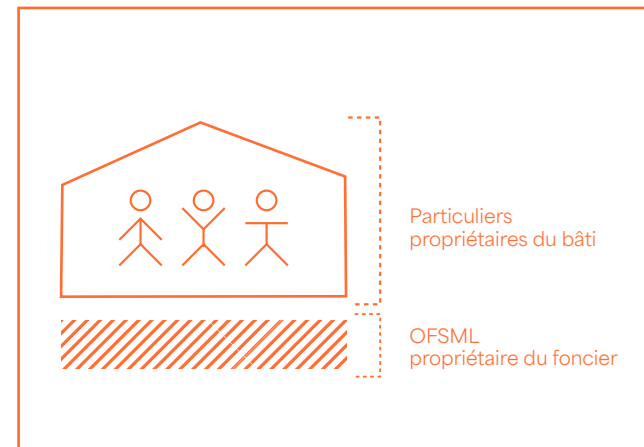
L'OFSML acquiert des terrains pour les conserver dans la durée.

02 Dissociation du foncier et du bâti



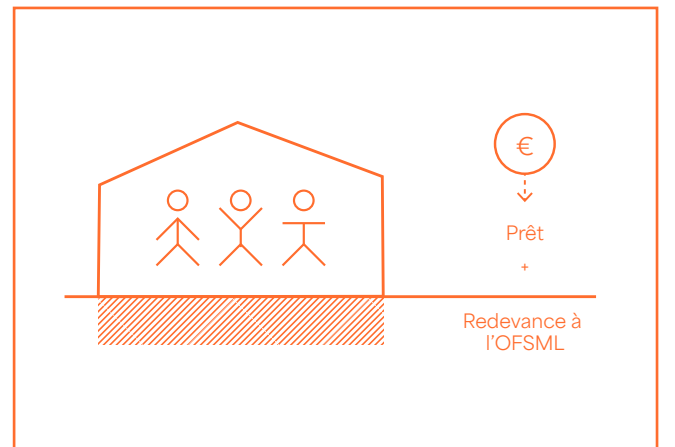
Sur le terrain de l'OFSML, un opérateur immobilier développe un programme résidentiel abordable destiné à l'accès social à la propriété. Le terrain demeure la propriété de l'OFSML

03 Commercialisation des logements



Grâce au BRS, vous signez un accord avec l'OFSML (sous conditions*), vous devenez propriétaire du bâti, tandis que l'OFSML demeure propriétaire du foncier.

04 Emménagement dans le logement



Vous habitez le logement en tant que résidence principale, vous payez une redevance à l'OFSML qui s'ajoute aux mensualités d'emprunts, aux charges d'entretien et aux taxes.

Les avantages

Plusieurs dispositifs favorisant l'accès à la propriété co-existent à Lille et dans la métropole lilloise : on parle d'accès sociale, d'accès maîtrisée, de location-accession et de BRS. Ces dispositifs - soutenus par les collectivités locales - s'adressent à des personnes souhaitant acheter un logement pour leur occupation personnelle, et respectant des critères de ressources. Quels sont les avantages du BRS ?

01.

Devenir propriétaire à un prix nettement inférieur au marché :

une économie de 30 à 40% selon les secteurs, en bénéficiant notamment d'une TVA réduite à 5,5% (contre 20% habituellement).

03.

La possibilité de constituer un capital pour une mensualité réduite

05.

Une exonération partielle de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties :

Les collectivités (comme Lille-Hellemmes-Lomme) peuvent décider d'appliquer une exonération partielle de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) aux acquéreurs en BRS, pendant toute la durée de détention du bien. En mobilisant un Prêt à Taux Zéro pour l'achat du logement, il est également possible de bénéficier d'une exonération totale de la TFPB pour une durée de 2 ans.

02.

Devenir propriétaire dans un secteur attractif :

le BRS permet d'accéder à la propriété dans des zones attractives, difficilement accessibles financièrement pour des ménages aux revenus moyens.

04.

La possibilité de financer cet achat avec un prêt à taux réduit :

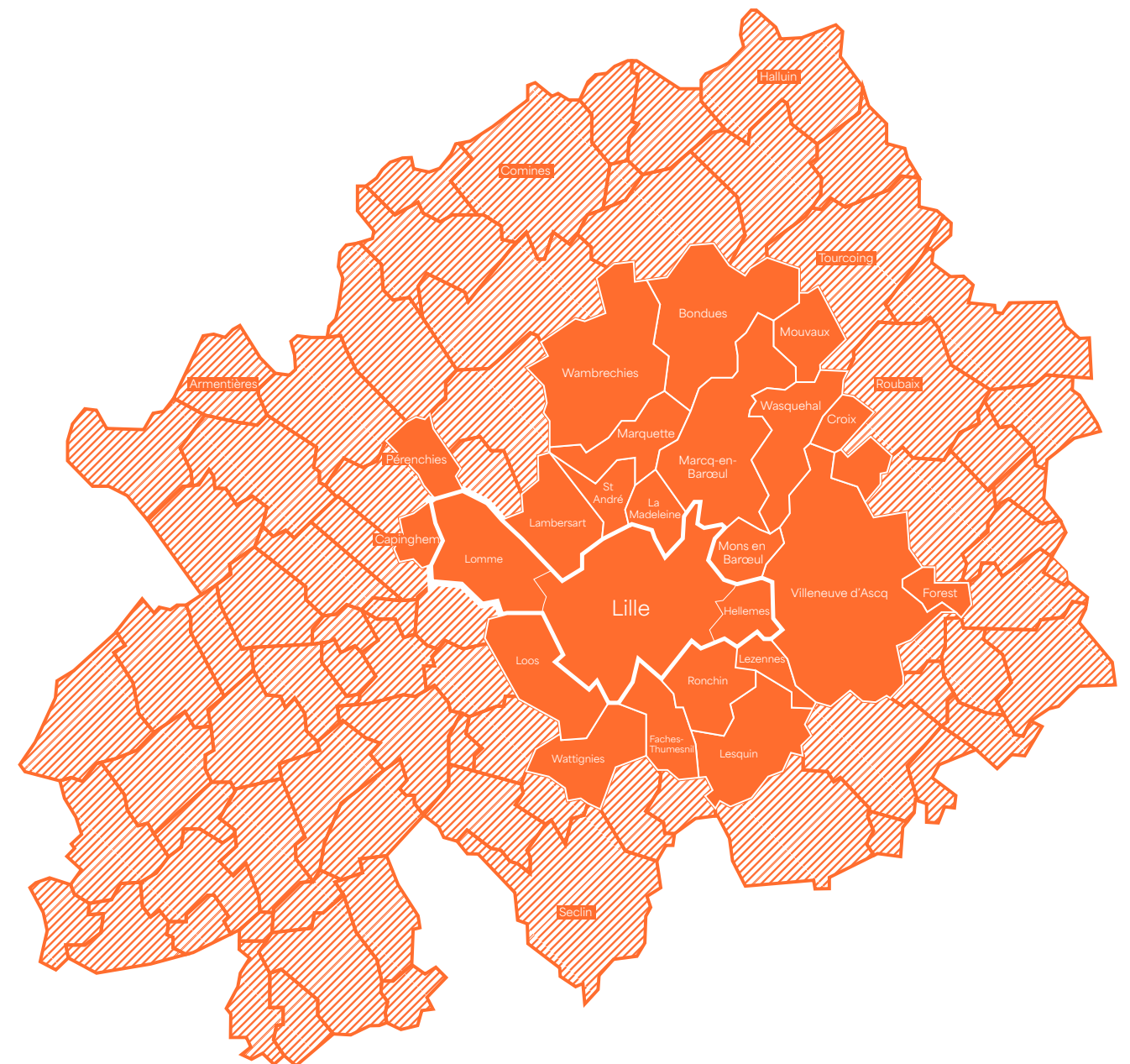
Prêt à Taux Zéro, Prêt Accession Sociale, Prêt Accession (Action Logement).

06.

Une vocation sociale pérenne :

Un logement en BRS reste accessible financièrement sur la très longue durée. La revente d'un logement en BRS se fait à un prix encadré, avec une plus-value limitée, et à un acquéreur répondant aux mêmes critères d'éligibilité.

Où ?



■ secteurs préférentiels
▨ secteurs pouvant accueillir des opérations en BRS

Avant

En pratique, les questions à se poser avant d'acheter un logement en BRS.



Quelles sont les conditions d'éligibilité à un BRS ?

Vérifier votre éligibilité

*Les plafonds de ressources sont mis à jour chaque année, retrouver tous les détails sur notre site internet : www.ofsml.fr/acheter/conditions

Pour pouvoir acheter en BRS, vous devez répondre aux 5 conditions suivantes :

- ① acheter le logement comme résidence principale
- ② avoir des revenus inférieurs aux plafonds de ressources du BRS (calculé en fonction du nombre de personnes composant le ménage)*
- ③ acheter un logement en adéquation avec la taille du ménage
- ④ être en capacité financière d'acheter le logement et de payer la redevance
- ⑤ favoriser le rapprochement domicile-travail

Comment connaître les programmes en cours ?

En 2020, l'OFsML livre ses premiers logements en BRS et compte en 2023 une centaine de logements.

L'offre a pour objectif de s'accroître et d'atteindre 200 logements en BRS par an. Pour connaître nos programmes en cours nous vous invitons à consulter notre site internet :

www.ofsml.fr/acheter/programmes

Si vous souhaitez être informé-e du lancement commercial des prochaines opérations, contactez-nous, nous faciliterons votre mise en relation avec les promoteurs :

contact@ofsml.fr

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

Oui, vous êtes autorisé-e à financer votre projet d'acquisition auprès de la banque de votre choix.

De plus en plus de banques connaissent cette nouvelle formule d'accession à la propriété en France. Vous pouvez contacter l'OFsML pour connaître les banques partenaires des différentes opérations en BRS.

Vous pouvez par ailleurs bénéficier selon votre situation, de prêts avantageux pour acheter votre logement en BRS : le Prêt à Taux Zéro de l'État, le Prêt Accession Sociale et le Prêt Accession proposé par Action Logement.

Je souhaite apporter des modifications au plan du logement que j'achète en VEFA (sur plans) et dans le cadre d'un BRS. Est-ce possible ?

Cette question doit être posée au promoteur immobilier directement, qui peut, le cas échéant, accepter la réalisation de Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA), en accord avec l'OFsML.

Quelles sont les démarches à suivre pour un achat en BRS ?

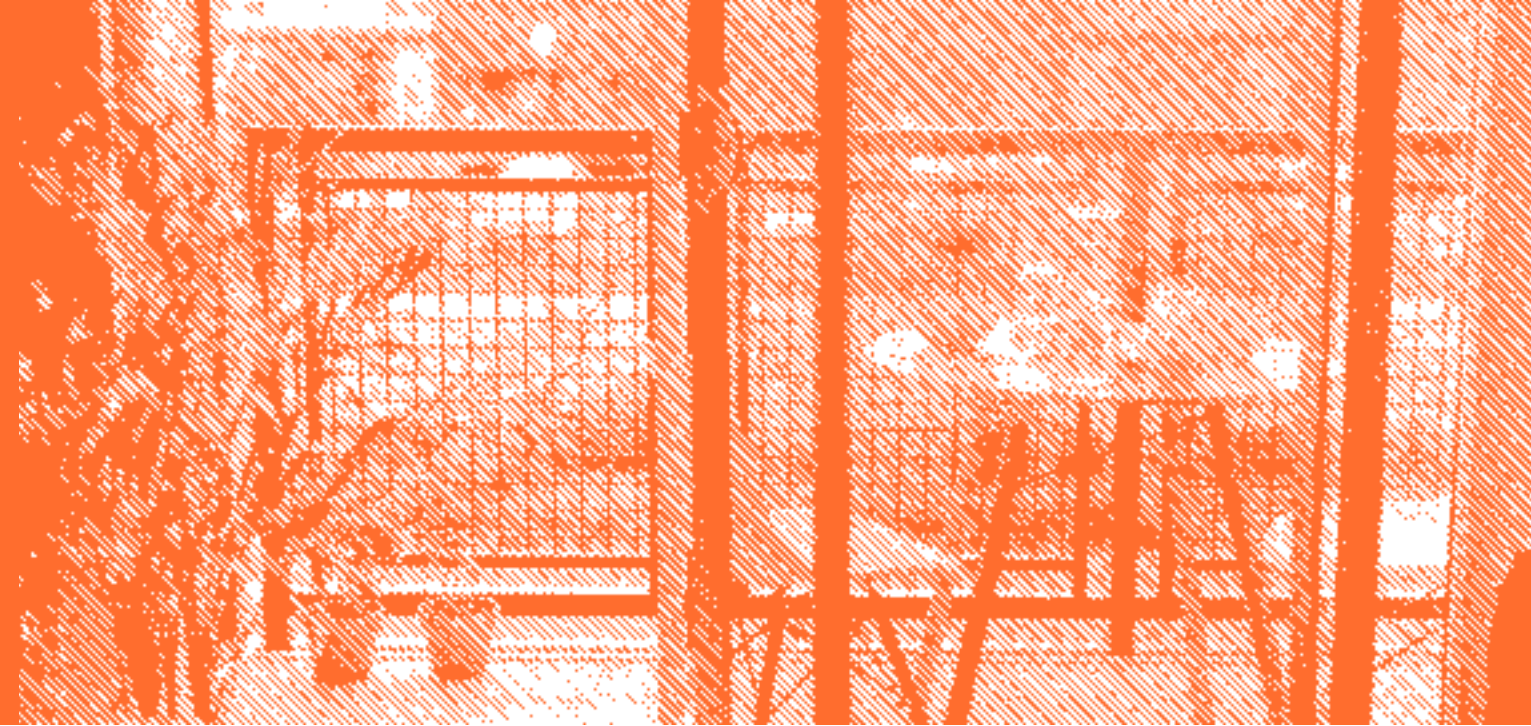
Vérifiez que vous remplissez les conditions pour acheter un logement en BRS.

Puis, prenez connaissance des programmes en cours de commercialisation et contactez directement le(s) promoteur(s).

Vous devrez ensuite prendre RDV avec l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement), qui vous renseignera de manière détaillée sur le dispositif. Ce RDV est gratuit ; il est indispensable pour un achat en BRS.

Pendant

En pratique, les questions à se poser à l'emménagement dans votre logement en BRS.



En tant que propriétaire en BRS, qui participe aux décisions de la copropriété ?

En tant que propriétaire en BRS, vous êtes un copropriétaire comme un autre. C'est vous qui disposez du droit de vote aux Assemblées Générales de la copropriété, pour toutes les questions relatives à la gestion de la copropriété, aux travaux d'entretien etc.

Dans de rares exceptions, en particulier sur les décisions qui porteraient sur la modification des parties communes (notamment « le sol ») et/ou des surfaces habitables des logements en BRS, c'est l'OFSML qui dispose du droit de vote.

Je souhaite mettre en location une partie de mon logement sur une plate-forme de tourisme. Est-ce possible ?

Non. L'OFSML a fait le choix d'interdire la mise en location saisonnière des logements en BRS (y compris pour la mise en location d'une partie du logement).

En cas de non-respect des clauses du BRS, le propriétaire s'expose à une résiliation du BRS par l'OFSML.

À savoir : Lille et certaines communes de la Métropole ont adopté un règlement relatif au changement d'usage des locaux d'habitation.

Je souhaite acheter un logement en BRS et le louer à mon enfant : est-ce possible ?

Non. L'OFSML a fait le choix d'interdire la mise en location des logements en BRS. Le propriétaire du logement, s'il ne peut occuper personnellement le logement, doit le revendre, dans les conditions fixées dans le BRS qu'il a signé.

En cas de non-respect des clauses du BRS, le propriétaire s'expose à une résiliation du BRS par l'OFSML.

Puis-je réaliser des travaux dans mon logement ?

Dans le cadre du BRS, vous vous engagez au bon entretien du logement, ce qui signifie que vous devez réaliser tous les travaux courants nécessaires à l'intérieur du logement. Si votre logement fait partie d'une copropriété, vous vous engagez également à réaliser les travaux votés par la copropriété.

Vous pouvez réaliser ou faire réaliser des travaux dans votre logement (par exemple : changement de sol, aménagement d'une cuisine équipée...); ces travaux pourront être pris en compte dans le calcul du prix de revente, sur expertise. Nous vous invitons donc à conserver précieusement les factures.

Attention, certains travaux au sein de votre logement sont soumis à autorisation de la copropriété et/ou de la commune. Nous vous invitons à prendre contact en amont avec le syndic de copropriété d'une part, et avec le service urbanisme de votre commune d'autre part.

Après

En pratique, les questions à se poser à la revente d'un logement en BRS.



Mes enfants peuvent-ils hériter du logement que j'ai acheté en BRS ?

Oui. En cas du décès du propriétaire, le logement en BRS est transmis aux héritiers.

Si l'héritier répond aux critères d'éligibilité d'une accession en BRS, et souhaite occuper le logement à titre de résidence principale, il peut faire les démarches auprès de l'OFSML pour être agréé.

Si l'héritier ne répond pas aux critères d'éligibilité d'une accession en BRS, et/ou ne souhaite pas occuper le logement à titre de résidence principale, il doit vendre le logement auprès d'un ménage éligible et qui devra être agréé par l'OFSML. En cas de difficulté à trouver un acquéreur éligible, l'héritier peut prendre contact avec l'OFSML qui l'accompagnera dans ces démarches.

À noter qu'en cas de décès d'un des conjoints (mariés ou PACSés), aucune condition d'éligibilité n'est requise pour le conjoint survivant, qui continue à occuper le logement à titre de résidence principale.

Puis-je vendre mon bien acquis en BRS ?

Oui. Tout propriétaire d'un logement en BRS peut vendre son logement, ou plus précisément les droits réels attachés au logement.

Le nouvel acquéreur doit respecter les conditions inscrites dans le BRS (occupation personnelle, critères de ressources...).

Le prix de vente est quant à lui encadré par l'OFSML : il correspond au prix d'acquisition du logement, réévalué sur la base d'un indice (Indice de Révision des Loyers), majoré des travaux d'amélioration éventuellement apportés au logement ou minoré si le logement n'a pas été correctement entretenu.

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

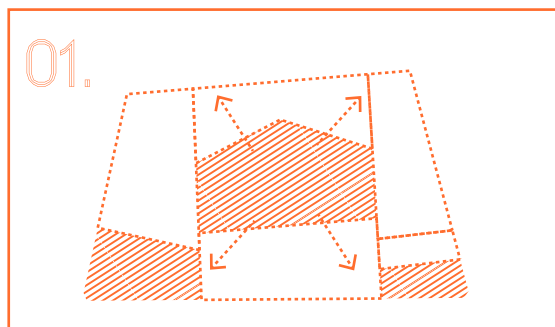
En cas de difficultés à trouver un acquéreur pour son logement, le propriétaire vendeur peut bénéficier d'un accompagnement de l'OFSML pour trouver un acquéreur éligible.

Une fois le nouvel acquéreur agréé par l'OFSML, ce dernier interviendra à l'acte de vente pour recharger le BRS de sa durée initiale (comprise entre 18 et 99 ans).

Besoin d'informations complémentaires, une question fiscale, ou juridique ?

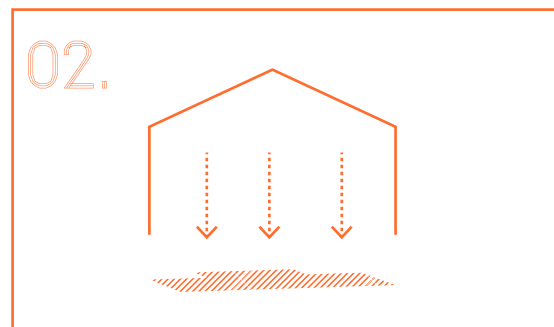
Contactez-nous :
Organisme de Foncier Solidaire
de la Métropole lilloise (OFSML)
contact@ofsml.fr | www ofsml.fr

Le BRS en 7 étapes



01.

L'OFMSL achète un terrain pour le conserver dans la durée.



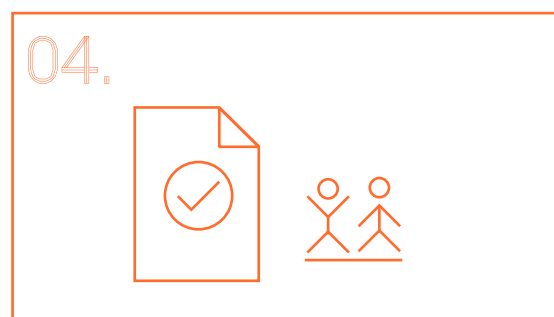
02.

Sur ce terrain, un programme immobilier est développé par un promoteur social ou privé.



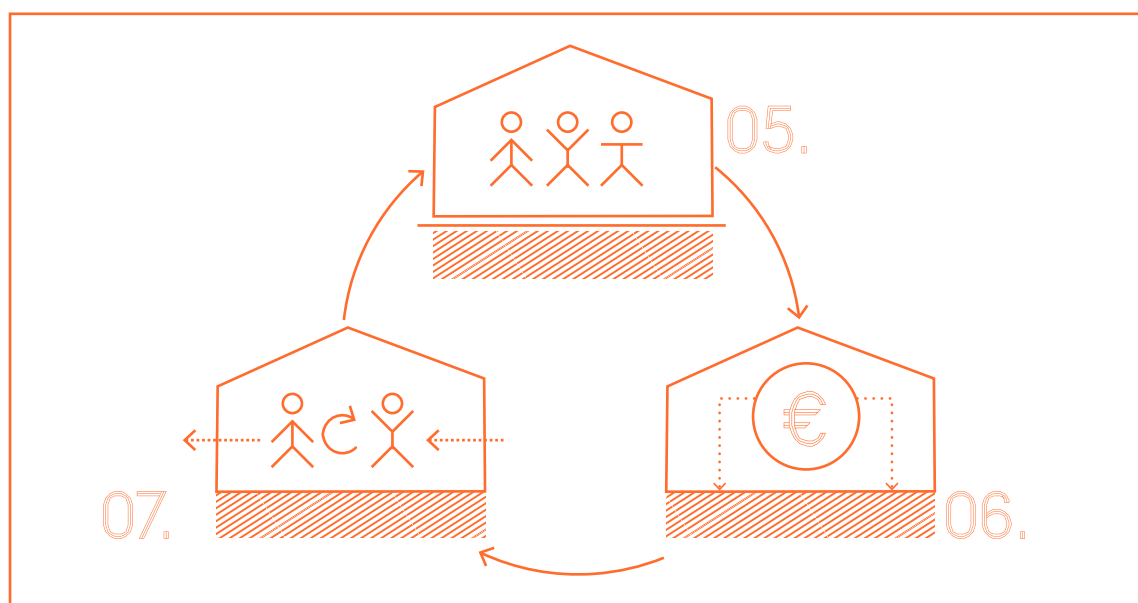
03.

Le promoteur commercialise les logements en BRS, auprès de ménages respectant certaines conditions.



04.

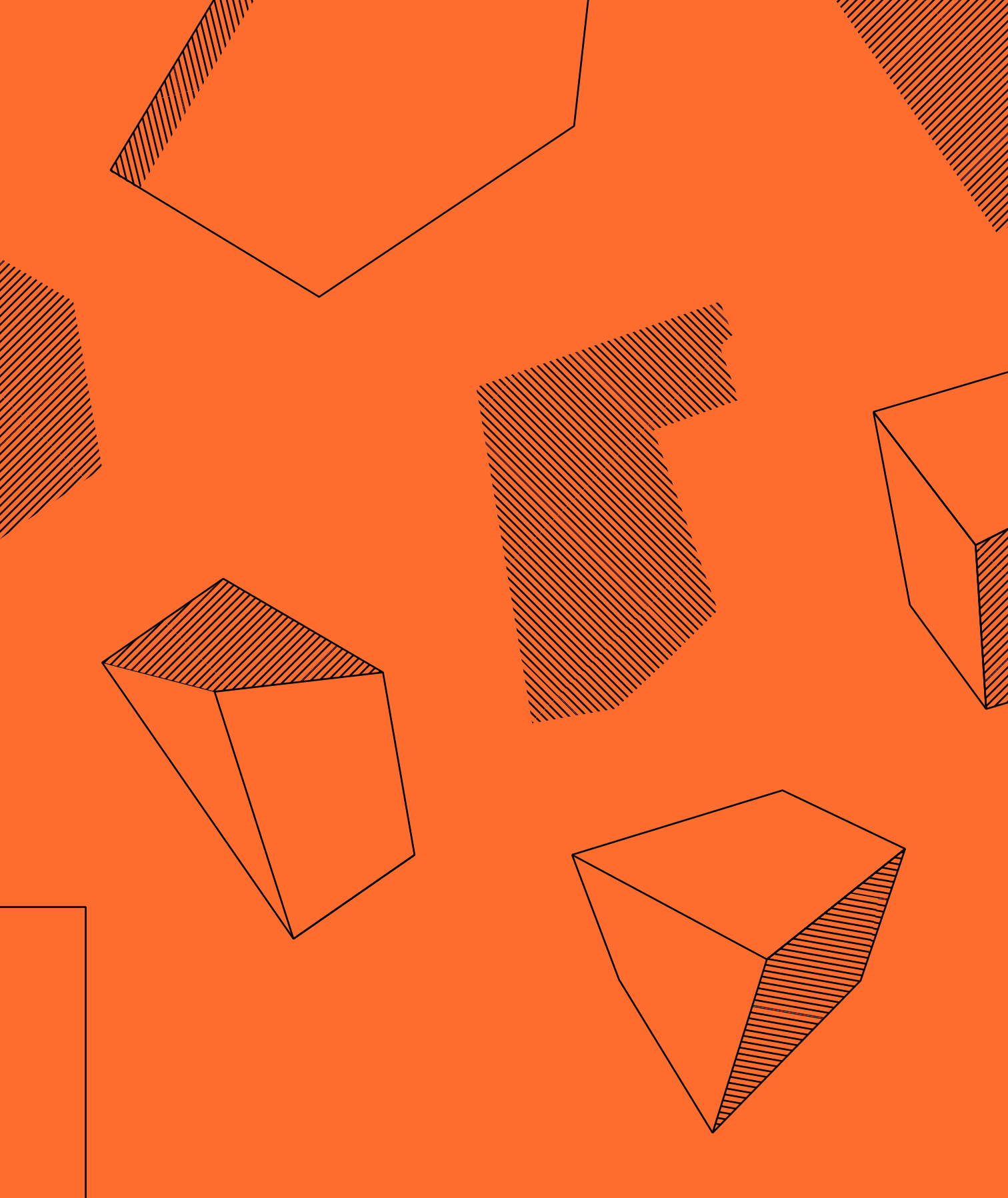
Le ménage acquéreur est agréé par l'OFMSL.



05.
Le ménage devient propriétaire du bâti, l'OFMSL demeure propriétaire du foncier

06.
Le ménage s'acquitte d'une redevance mensuelle auprès de l'OFMSL, en plus des charges d'entretiens et taxes locales.

07.
L'acquéreur peut revendre son logement, avec une plus-value limitée. Le nouvel acquéreur doit lui-même être éligible et agréé par l'OFMSL. Le BRS est rechargé de sa durée initiale



OFSML
Organisme de Foncier Solidaire
de la Métropole Lilloise

99, rue Saint-Sauveur
B.P. 667
59033 Lille Cedex
contact@ofsmf.fr