Publié le 9 février 2023

Publication de l’ordonnance sur le bail réel solidaire d’activité

Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement ont présenté, lors du conseil des ministres du 8 février 2023, l’ordonnance relative au bail réel solidaire d’activité, qui a été publiée le lendemain au Journal officiel.

Selon cette ordonnance prévue dans le cadre de l’article 106 de la loi 3DS du 21 février 2022, constitue un contrat dénommé “bail réel solidaire d’activité” (BRSA) le bail par lequel **un organisme de foncier solidaire consent à un preneur**, et pour une durée comprise entre douze et quatre-vingt-dix-neuf ans, **des droits réels en vue de la location ou de l’accession à la propriété de locaux à usage professionnel ou commercial**, sous conditions de plafond de prix de cession et avec, s’il y a lieu, obligation pour le preneur de construire ou de réhabiliter des constructions existantes.

En effet, **l’article 106 de la loi 3DS** **avait étendu le champ d’activité des organismes de foncier solidaire (OFS)** en leur permettant d’intervenir, à titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de leur activité principale, en vue de réaliser ou de faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser la mixité fonctionnelle. L’OFS 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, rénover ou gérer 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, **ou des locaux à usage commercial ou professionnel, sous des conditions de prix de cession et, le cas échéant, de plafonds de ressources et de loyers**.

L’ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d’activité a ajouté un chapitre VI au titre V du livre II du code de la construction et de l’habitation, qui précise notamment que le bail réel solidaire d’activité peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou

réhabilite des locaux à usage professionnel ou commercial et qui s'engage à les mettre en location à une microentreprise, au sens de la recommandation 2003/361/CE de la Commission du 6 mai 2003 concernant la définition des micro, petites et moyennes entreprises.

Pour rappel, les OFS sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région, après avis du CRHH. Peuvent être agréés pour l'exercice de l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif, les organismes HLM et **les Sem de logement social agréées.**

BRSA, BRS… éléments constitutifs parallèles

Cette ordonnance est accompagnée d'**un rapport au Président de la République** que vous trouverez également ci-joint et qui précise, entre autres, que conformément à l'habilitation, l'ordonnance pour la création du BRSA reprend ou s'inspire fortement les éléments constitutifs du BRS, à savoir :

– le principe de la dissociation de la propriété foncière et bâtie, avec le versement d'une redevance foncière l'OFS ;
– un bail de longue durée, avec un caractère rechargeable après chaque cession ;
– la faculté de pouvoir céder les droits réels à tout moment sous réserve d'un encadrement des prix de cession.

Afin de pouvoir bien cibler le public à même de pouvoir prétendre au BRSA, le bail pourra être consenti aux microentreprises, qui occuperont et exploiteront le local concerné sans pouvoir le louer. En fonction des objectifs recherchés, l'OFS pourra éventuellement appliquer des critères complémentaires ou plus restreints à ces microentreprises. Ces conditions spécifiques d'éligibilité, fondées notamment sur le chiffre d'affaires, le statut ou le type d'activité, seront fixées par décret en Conseil d'Etat. L'objectif de ces dispositions est de permettre la cohérence avec l'action publique en faveur de la revitalisation des centre-ville et le maintien ou la diversification de certaines activités commerciales artisanales dans les espaces urbains.

Par ailleurs, pour pouvoir articuler l'activité de certains OFS avec celle des foncières commerciales mises en place à l'initiative des collectivités, **le BRSA pourra également être consenti à un établissement public ou à une entreprise publique locale qui assurera dans ce cadre la mise en location des locaux à une microentreprise sous condition que le loyer soit plafonné** (article L. 256-3 du CCH). Un tel opérateur, réalisant l'opération principale comprenant des logements en BRS, pourra également réaliser le ou les locaux d'activité destinés à faire l'objet de BRSA et céder les droits réels à des microentreprises après son intervention (nouvel article L. 256-4 du CCH).

Enfin, il est prévu un principe de publicité préalable pour toute intention de conclure un BRSA, ce qui permet en particulier d'assurer une forme de transparence quant à la mise en œuvre de ce dispositif par les OFS et/ou les éventuels opérateurs intervenant après l'OFS (nouvel article L. 256-5 du CCH).

À télécharger

- Ordonnance 2023-80 du 8 février 2023
- Rapport au Président de la République relatif à l’ordonnance no 2023-80