BRSA : Clés de lecture et applications pratiques

L'introduction du Bail Réel Solidaire d'Activité (BRSA), en complément du BRS, marque un tournant dans la gestion des locaux d'activité pour les organismes d'HLM. Encadré par l'ordonnance du 8 février 2023 et le décret du 16 juillet 2024, ce dispositif vise à renforcer la mixité fonctionnelle dans les centres urbains tout en offrant de nouvelles opportunités pour les commerces, artisans et autres acteurs professionnels.

Cette formation a pour objectif de permettre aux acteurs de l'immobilier social et aux professionnels de comprendre et d'appliquer efficacement les nouvelles dispositions légales du BRSA. Il s'agit d'une réponse concrète aux enjeux de revitalisation des cœurs de ville, notamment grâce à l'extension du cadre réglementaire issu de l'article 106 de la loi 3DS. Les participants auront l'opportunité d'analyser en profondeur les droits et obligations des parties, les critères d'éligibilité, ainsi que les modalités de transmission des droits réels, en lien avec la nouvelle réglementation.

Programme édité le 09/11/2026

Contact & Inscriptions
Tél. : 01 42 29 57 50
inscription@habitat-social.com

Coordination pédagogique
François Martinelli
fmartinelli@habitat-social.com

Durée	Mode d'organisation :
7 heures	Mixte

SATISFACTION MOYENNE
91 %
Moyenne des notes attribuées au module par les participants, exprimée sur 100, sur les 12 derniers mois glissants. Source : Dendreo.

PUBLIC
Gestionnaires et administrateurs d'organismes HLM impliqués dans la gestion et la location de locaux d'activité

PRÉREQUIS
Une connaissance de base en droit immobilier, notamment des notions liées aux Baux Réels Solidaires (BRS) et à la gestion des organismes d'HLM est conseillée, mais non obligatoire, pour suivre cette formation.

MOYENS PÉDAGOGIQUES
Le formateur présente les concepts clés et les aspects juridiques du BRSA de manière rigoureuse, avec un déroulé chronologique des textes de loi et de leurs applications.
Analyse approfondie de situations concrètes pour illustrer les points de droit abordés, avec une approche axée sur la rigueur dans l'application des normes légales.
Le formateur pose des questions aux participants à la fin de chaque module pour s'assurer de leur compréhension, en insistant sur la précision des réponses attendues.
Un support pédagogique sera remis à chaque participant.
Chaque participant à accès à un Extranet. Support de formation accessible sur votre extranet participant.

Objectifs pédagogiques

- Appréhender les principes clés du Bail Réel Solidaire d'Activité et ses enjeux pour les organismes d'HLM et les locaux d'activité.
- Intégrer les nouvelles dispositions de l'ordonnance de 2023 et du décret de 2024 afin d'appliquer efficacement les droits et obligations liés au BRSA.
- Identifier les opportunités de mixité fonctionnelle et de revitalisation des centres urbains à travers l'utilisation du BRSA.

Programme de la formation

1. Introduction et contexte

- **Origine et objectifs** :
  - L'article 106 de la loi 3DS (21 février 2022) : pourquoi le BSRA ?
  - Intégration dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).
  - **Enjeux** : Mixité fonctionnelle, lutte contre la vacance commerciale, dynamisation des cœurs de ville.
- **Lien avec le BRS** : Comparaison des deux dispositifs (points communs et différences).

2. Champ d'application du BSRA

- **Activités éligibles** :
  - Commerces, artisanat, services : quels secteurs sont concernés ?
  - Critères de taille, de localisation, et d'utilité sociale/économique.
- **Durée et modalités** :
  - Durée maximale du bail, conditions de renouvellement.
  - Cas de réinitialisation (changement d'activité, non-respect des obligations).
- **Location vs accession** :
  - Avantages et contraintes de chaque formule.
  - Publics cibles (porteurs de projet, TPE, associations, etc.).

SATISFACTION ET EVALUATION

- Évaluation des acquis en lien avec les objectifs pédagogiques.

Des temps d'échanges et de questionnements tout au long du stage permettront de vérifier la bonne compréhension des apprenants. Des QCM et/ou des exercices pratiques seront remis à chacun des participants afin de mesurer leur apprentissage et les connaissances acquises lors de la formation.

- Évaluation de l'action de formation en ligne sur votre espace participant.
- Suivi des présences tout au long de la formation.

MODALITÉS TARIFAIRES

Tarif HT : 750 € (TVA 20%)
Tarif spécial inscription 1 mois avant : -10%
sont inclus : les supports pédagogiques (en présentiel : les petits-déjeuners les repas et pauses-café)

ACCESSIBILITÉS

Pour toute demande liée à une situation de handicap, ou toute question liée à l'accessibilité de nos formations, n'hésitez pas à contacter notre référent handicap Colette BOUKRIS au 01.42.29.57.50 ou cboukris@habitat-social.com

3. Droits et obligations des parties

- **Destination des lieux** :
  - Obligation de maintenir une activité conforme au projet validé.
  - Sanctions en cas de détournement.
- **Rôle des collectivités et des OFS** :
  - Comment les communes et intercommunalités interviennent-elles ?
  - Partenariats public-privé : exemples concrets.
- **Droit de la copropriété** :
  - Gestion des parties communes, règles de majorité spécifiques.
- **Publicité et transparence** :
  - Informations à fournir aux preneurs et au public.
- **Redevance et prix** :
  - Calcul de la redevance, plafonds, mécanismes de décote pour l'accession.
  - Évolution possible des prix (indexation, révision).
- **Agrément préfectoral** :
  - Procédure, critères, délais.

4. Transmission des droits réels

- **Offre préalable et avant-contrat** :
  - Étapes clés, rôle de l'OFS, délais à respecter.
- **Agrément de l'OFS** :
  - Conditions, motifs de refus, recours possibles.
- **Plafonnement du prix de cession** :
  - Comment est-il calculé ? Impact sur la valorisation du bien.
- **Droit de préemption de l'OFS** :
  - Procédure, exceptions (ex : transmission familiale).
- **Cas particuliers** :
  - Décès du preneur, transfert universel du patrimoine, fusion de sociétés.
  - Application des dispositions du BRS au BSRA : ce qui change.

Reconnaissance de la formation

Formation professionnelle continue non certifiante. Une attestation individuelle de formation ou un certificat de réalisation est remis à l'issue de la formation.

Modalités et délais d'accès

Inscription en ligne sur www.habitat-social.com ou par bulletin adressé à inscription@habitat-social.com. Accès à la session choisie sous réserve des places disponibles. Accusé de réception sous 48 heures ouvrées. En INTRA, les dates sont convenues avec le client.

Financement

Financement par l'employeur ou le client. Une prise en charge peut être sollicitée auprès d'un OPCO ou d'un autre financeur, selon ses critères et après son accord. Cette formation n'est pas proposée au titre du CPF. Conditions de règlement et de prise en charge : CGV disponibles sur www.habitat-social.com.

Positionnement

En amont et en aval de la formation, le positionnement pédagogique sera effectué à l'aide d'un questionnaire d'auto-positionnement.

Calendrier des sessions

Dates et disponibilités : www.habitat-social.com ou 01 42 29 57 50.

18/01/2027 au 18/01/2027
10/05/2027 au 10/05/2027
04/10/2027 au 04/10/2027