

**PROPOSITIONS DU RÉSEAU
FONCIER SOLIDAIRE France
SUR LE CADRE D'ACTION DES
ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE
ET DU
BAIL RÉEL SOLIDAIRE
DANS LE CADRE DU PROJET DE LOI « 4D »**

18 JUIN 2021



Le réseau Foncier Solidaire France

Le réseau Foncier Solidaire France a été initié par la Ville de Lille et l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise à l'occasion des premières journées d'échange du réseau Foncier Solidaire France des 15 et 16 novembre 2018. Une charte d'orientation exposant les valeurs partagées par les OFS agréés ou naissants et les partenaires soutenant leurs initiatives dont le ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les Collectivités Territoriales a été signée.

Le réseau Foncier Solidaire France s'est structuré en association par son assemblée générale constitutive le 15 février 2021 et regroupe à ce jour 30 OFS de toute nature et de toute région. Cette structuration du réseau souhaitée par les OFS agréés est encouragée par le Ministère pérennise le fonctionnement du réseau, ouvert à tous les OFS agréés et promouvant les valeurs exposées dans la charte d'orientation du réseau de novembre 2018, qui est une partie intégrante des statuts de l'association.

2

Le réseau Foncier Solidaire France poursuit deux objectifs :

- Capitaliser et mutualiser l'expertise développée par ses membres,
- Se positionner comme un acteur identifié auprès des pouvoirs publics et des partenaires nationaux.

Il s'appuie sur les ressources de ses membres et son secrétariat et l'animation sont assurée par la Fédération des Coop'Hlm, signataire de la charte de 2018. Sa gouvernance est assurée par les OFS et notamment par les membres du conseil d'administration :

- Honoré Puil (Foncier Solidaire Rennes Métropole), *Président*
- Stanislas Dendievel (OFS de la métropole lilloise), *Vice-président*
- Christian Chevé (La Coopérative Foncière Francilienne), *Secrétaire*
- Philippe Vansteenkiste (Foncière de Haute-Savoie), *Trésorier*
- Arnaud Portier (Bizitegia), *membre du bureau*
- Imed Robbana (La Coopérative Foncière Aquitaine), *membre du bureau*
- Vincent Biraud (Atlantique Accession Solidaire)
- Sandrine Cuffel (Logéo Seine)
- Sophie Lecoq (Foncière de la Ville de Paris)
- Pascal Masson (Foncier Coopératif Malouin)
- Renaud Payre (La Foncière Solidaire du Grand Lyon)
- Hubert Wattiez (Vendée Foncier Solidaire)



Le Réseau Foncier Solidaire France est une association loi 1901 créée le 15 février 2021 regroupant 32 OFS autour d'une charte d'orientation, partagée avec le Ministère de la Cohésion des Territoires en 2019, afin de partager leur expérience et diffuser leur expertise.

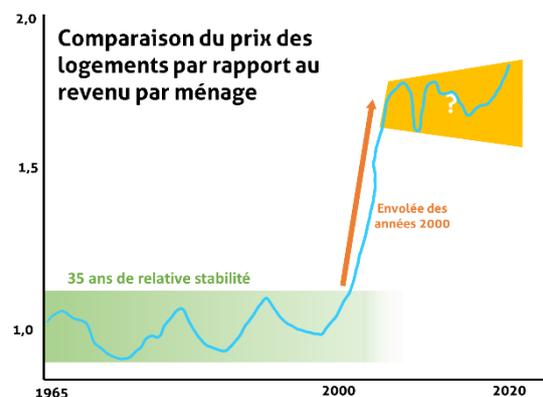
L'Organisme de Foncier Solidaire et le Bail Réel Solidaire

Le mécanisme du foncier solidaire est apparu en France à partir de 2014 avec son inscription dans le code de l'urbanisme par la loi « ALUR ». Il cherche à renouveler les modes d'action en accession sociale, en apportant notamment une nouvelle solution à la portée limitée dans le temps notamment des clauses anti-spéculatives qui préexistaient.

L'accession à la propriété, enjeu d'actualité

L'écart entre les revenus moyens et le prix de l'immobilier a connu une explosion entre les années 2000 et 2010¹, créant une situation nouvelle et un nouveau défi pour les politiques du logement.

La situation actuelle est encore trop récente pour permettre d'être analysée, mais aucun indicateur ne semble annoncer un retour à la situation précédente. De plus si la baisse des taux d'emprunts a permis en partie de limiter l'impact de cette hausse, leur stabilisation à un taux bas ne permet plus d'absorber les hausses.



3

Cette hausse du prix des logements a pour conséquence directe de limiter l'accès à la propriété des ménages aux revenus les plus modestes mais freine en particulier la primo-accession qui ne peut pas bénéficier d'un effet de plus-value sur un premier bien. Aujourd'hui pour de nombreux ménages, l'accès à la propriété d'un premier logement ne peut se faire au prix du marché que par un appui financier familial très conséquent.

Pour proposer des solutions pour l'accession à la propriété, les pouvoirs publics doivent apporter une aide significative en particulier dans les secteurs des grandes métropoles. Cela nécessite un nouveau mode d'intervention, pour porter une part significative du coût du logement et pérenniser l'avantage sur plusieurs acquéreurs successifs.

Un modèle inspiré d'exemples internationaux

Le mécanisme du foncier solidaire s'inspire de démarches innovantes apparues dans les pays anglo-saxons, où des projets regroupant bénéficiaires directs, habitants du quartiers et collectivité ont vu le jour pour porter des propriétés foncières afin de limiter des effets de gentrification ou d'éviction des ménages n'ayant pas les moyens de devenir propriétaires sur le marché. Les ménages sont propriétaire de leur logement, mais la gestion du foncier est partagée et désintéressée.

Le mécanisme juridique du Bail Réel Solidaire

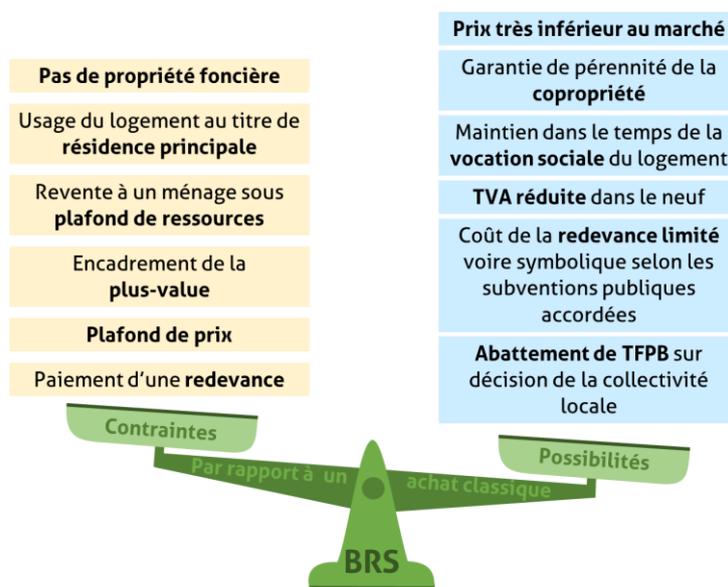
Le Bail Réel Solidaire est une nouvelle forme de bail qui permet à son titulaire, un ménage sous plafond de ressources, de se porter acquéreur d'un logement sans se porter acquéreur du terrain. Ainsi le coût du logement est bien moindre. Le ménage peut tout-à-fait souscrire un crédit immobilier pour ce bien

¹ Ces données sont particulièrement visibles dans les analyses de Jacques Friggit du CGEDD qui ont servi de base au schéma proposé.

et épargne alors dans son logement. Il peut réaliser des travaux mais est tenu d'utiliser le logement pour sa résidence principale.

Au terme du Bail, le ménage devrait en théorie quitter le logement contre une juste indemnisation de sa valeur. Mais dans les faits les Baux Réels Solidaires sont conçus pour ne jamais prendre fin : au-delà de sa signature pour une durée très longue, le Bail est rechargé pour sa durée initiale à chaque mutation, revente ou héritage, de sorte que le nouvel acquéreur bénéficie du logement sur un temps très long lui aussi. Ce mécanisme évite la perte de valeur des biens que connaissent les baux emphytéotiques et c'est une innovation unique dans le droit français.

Le Bail Réel Solidaire recherche une solution équilibrée, permettant de concilier la solvabilisation des ménages pour l'accès à la propriété immobilière et la pérennisation d'aides publiques en travaillant sur une nouvelle conception juridique et économique de l'immobilier.



Les garanties apportées par l'Organisme de Foncier Solidaire

Dans le modèle du Bail Réel Solidaire, la nature du propriétaire foncier participe pleinement à la mise en place d'un dispositif social adapté à l'accession. Il ne peut d'agir que d'un Organisme de Foncier Solidaire, une structure agréée spécifiquement à cet effet par le préfet. Peut être agréée une structure à but non lucratif ou un organisme Hlm.

Cet OFS a pour mission d'assurer la pérennité des baux et organise pour cela l'acquisition foncière, l'accompagnement social des ménages et le contrôle du respect des clauses des baux réels solidaires. Le modèle est très souple, puisqu'il permet par exemple à l'OFS d'avoir des activités en dehors de ce champ et ne fixe pas de mode de gouvernance tout en s'inscrivant dans un cadre de gestion strictement désintéressée.

A ce jour, 64 OFS ont été agréés par les services de l'Etat. Nous estimons à plus d'un millier le nombre de logements BRS actuellement en cours de commercialisation.

Les propositions de Foncier Solidaire France

Le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale se propose de faire évoluer le cadre d'activité des organismes de foncier solidaire :

- En prévoyant une habilitation pour une ordonnance devant redéfinir le champ des OFS et du BRS, par une extension de ce contrat à un public intermédiaire et aux locaux d'activités
- En sécurisant l'intervention des organismes d'Hlm dans le champ du BRS, notamment au travers de la vente de patrimoine.

Le Réseau Foncier Solidaire France approuve la volonté du Gouvernement d'aménager les activités des OFS et le cadre du BRS pour tenir compte des premiers retours d'expériences. Il souhaite enrichir le texte sur les points suivants.

5

1/ Les dispositions proposées pour élargir le champ d'activité de l'OFS correspondent à des problématiques rencontrées par les OFS mais le contenu de l'article 28 mériterait d'être clarifié directement dans le texte de loi. **PROPOSITION 1**

- L'évolution de l'article L.329-1 du Code de l'Urbanisme qui définit l'objet et la mission des Organismes de Foncier Solidaire ne nécessite pas de notre point de vue le recours à une ordonnance. En effet, la rédaction actuelle de cet article permet déjà de satisfaire l'objectif recherché par le Gouvernement d'élargir la cible des ménages concernés par le BRS, qui est définie par voie réglementaire. Par ailleurs, nous considérons que le Parlement est en mesure de discuter et d'adopter les éventuelles modifications envisagées, soit dans le cadre du présent texte, soit dans le cadre d'un texte ultérieur. Si le recours à une ordonnance était toutefois retenu par le Parlement, il serait indispensable d'apporter dans l'habilitation données au Gouvernement les points suivants :
 - préciser que l'élargissement de la mission des OFS à des ménages à revenus intermédiaire et aux locaux d'activités s'appuie sur des objets juridiques distincts du BRS pour ne pas fragiliser le dispositif BRS et lui conserver toute la pertinence de sa mission sociale, tout en permettant de développer de nouveaux outils qui répondent précisément aux enjeux stratégiques identifiés ;
 - créer des outils juridiques, exclusivement réservés aux OFS et complémentaire du BRS, sans leur octroyer les avantages fiscaux du BRS ou de la comptabilisation au titre de la loi « SRU » ;
 - clarifier les attentes sur ces outils afin de s'assurer que le modèle proposé répondra bien aux attentes spécifiques à chaque thème.

2/ Les dispositions proposées pour clarifier le cadre de la cession du patrimoine Hlm par le biais de Baux Réels Solidaires pourraient évoluer sur deux aspects :

- Pour mieux prendre en compte les particularités de ces cessions en **clarifiant certains mécanismes à arbitrer entre le dispositif BRS et les règles propres à la vente Hlm** (mécanismes anti-spéculatifs et modalités de fixation du prix). **PROPOSITION 2**
- Le texte interdit les cessions de logements locatifs en BRS dans les communes en situation de carence au regard de la loi « SRU ». Si le Réseau partage la vigilance du Gouvernement à ne pas voir la production en BRS se substituer au patrimoine locatif social, il estime que **cette restriction n'est pas souhaitable**. D'une part, la loi « ELAN » a déjà introduit l'obligation d'un

accord préalable du maire avant toute mise en vente de logements sociaux dans ces communes. D'autre part, la vente en BRS présente des caractéristiques distinctes de la vente directe de patrimoine, de part son caractère antispéculatif et le contrôle de l'occupation du logement à chaque mutation. Nous proposons donc de supprimer cette disposition et d'inscrire la vente de patrimoine en BRS dans le même cadre que la vente Hlm « classique ».

PROPOSITION 3

3/ Au-delà de ces réactions les travaux du réseau sur la mise en partage d'expériences ont permis de faire remonter des améliorations possibles sur le domaine législatif qui encadre leur activité.

Ces évolutions permettront globalement de sécuriser l'activité des OFS, de faciliter le développement de nouvelles opérations et donc d'ouvrir plus largement ce dispositif d'accession aux ménages en recherche.

Il s'agit :

- De clarifier la formulation de l'objet social des OFS pour sécuriser le montage d'opération en **requalification** en centre urbain notamment, les incertitudes actuelles pouvant bloquer les financements Banque des Territoires **PROPOSITION 4**
- D'ouvrir la **possibilité aux départements et régions d'apporter leur garantie aux emprunts souscrits par les OFS pour développer le BRS** (le dispositif existe déjà pour les communes et EPCI) **PROPOSITION 5**,
- De simplifier la chaîne d'actes spécifiques du BRS afin de corriger une situation peu logique sur le plan du droit notarié et de **simplifier le procédé d'achat** pour le particulier **PROPOSITION 6**,
- De clarifier l'existence d'un **Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) rendu par les OFS** (dans le cadre de la réglementation européenne) afin de sécuriser des dispositifs d'aides publiques sur les opérations et par exemple de simplifier les analyses juridiques pour les collectivités locales. **PROPOSITION 7**
- De rendre possible une **action globale par les OFS au niveau des copropriétés** pour accompagner des travaux d'amélioration du bâti pour faciliter la rénovation générale du parc de logement en France que pour accompagner les copropriétés en BRS auxquelles ils participent. **PROPOSITION 8**

PROPOSITION 1

Amendement à l'article 28 II : Précision sur les attentes d'élargissement du dispositif BRS

Le réseau Foncier Solidaire France, bien que favorable à l'idée défendue de proposer des régimes juridiques nouveaux pour le logement des ménages intermédiaires et les locaux d'activité, estime que les projets ne permettent pas en l'état de connaître les attendus réels sur les nouveaux baux proposés. De plus la concertation nécessaire pour mettre en place des dispositifs réellement performants pourrait ne pas permettre la bonne tenue des délais imposés.

C'est pourquoi il est proposé la suppression des dispositions d'élargissement du BRS dans l'idée d'organiser une concertation en amont d'un futur projet de loi.

A défaut, le réseau alerte sur la rédaction actuelle proposée, qui ne répond pas ou partiellement aux attendus développés et suggère des améliorations dans l'amendement de repli ci-après.

7

AMENDEMENT A L'ARTICLE 28

L'article 28 du projet de loi est ainsi modifié :

1° A l'alinéa 1 « I. – » est supprimée

2° Les alinéa 7 à 13 sont supprimés.

Objet

Le dispositif de Bail Réel Solidaire répond spécifiquement à un besoin d'accession sociale à la propriété. Il constitue un mécanisme juridique antispéculatif pérenne, adapté à des logements en résidence principale et s'accompagne pour ces raisons de dispositifs fiscaux adaptés.

L'extension de ce dispositif à d'autres publics, notamment intermédiaires, ou à d'autres objets, comme les locaux d'activités, semble prématurée sinon contre-productive en ce qu'elle pourrait remettre en cause le dynamisme observé autour du bail réel solidaire. Le choix d'une ordonnance ne permet pas non plus au Parlement de débattre de cette extension, la rédaction de l'habilitation étant de plus assez peu précise. Pour ces raisons, cet article supprime l'habilitation donnée au Gouvernement à légiférer par ordonnance.

AMENDEMENT DE REPLI A L'ARTICLE 28

L'article 28 du projet de loi est ainsi modifié :

Les alinéas 7 à 13 sont ainsi rédigés :

II. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, toutes mesures relevant du domaine de la loi afin :



Le Réseau Foncier Solidaire France est une association loi 1901 créée le 15 février 2021 regroupant 32 OFS autour d'une charte d'orientation, partagée avec le Ministère de la Cohésion des Territoires en 2019, afin de partager leur expérience et diffuser leur expertise.

1° en prenant en compte le régime juridique du contrat de bail réel solidaire institué au chapitre V du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation, de prévoir les dispositions permettant aux organismes de foncier solidaire mentionnés à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, dans le cadre de deux nouveaux baux de longue durée, de consentir à un preneur, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, en contrepartie d'une redevance et avec des plafonds de prix de cession et, le cas échéant, de loyers, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété d'une part de :

a) logements à usage d'habitation principale ou usage mixte professionnel et d'habitation principale destinés à des personnes dont les revenus sont supérieurs à ceux visés dans le cadre du régime du bail réel solidaire mais inférieurs à des plafonds intermédiaires ;

b) locaux à usage commercial ou professionnel en encadrant la nature de l'activité commerciale pouvant être exercée et imposant pour le commerçant des loyers adaptés ;

3° De définir les modalités d'évolution des contrats créés sur le fondement du 2° du présent article et de la valeur des droits réels en cas de mutations successives, ainsi que les règles applicables en cas de résiliation ou de méconnaissance des obligations propres à ces contrats.

4° De définir la complémentarité de ces baux en limitant l'usage des nouveaux baux à des locaux intégrés à une opération incluant des logements en Bail Réel Solidaire et en déterminant une proportion maximale de logement destinés au a) par rapport aux logements en Bail Réel Solidaire ;

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance prévue au premier alinéa.

Objet

Les modifications apportées visent à préciser le champ de l'ordonnance pour clarifier les attendus sur les nouveaux baux, éviter les modifications non nécessaires, et préciser les liens entre les baux :

- L'ordonnance propose en effet de préciser l'objet des OFS pour leur permettre d'avoir de nouvelles activités subsidiaires. Or le texte du L.329-1 prévoit déjà en l'état que la mission de l'OFS lui permet de développer d'autres activités que la gestion de baux réels solidaires. Il n'est donc pas nécessaire de modifier cet article pour atteindre le but fixé par la loi.
- Le dispositif de Bail Réel Solidaire répond spécifiquement à un besoin d'accession sociale et s'il trouve des échos dans les problématiques rencontrées pour le logement des ménages intermédiaires ou l'orientation des activités réalisées en pied d'immeuble, ces montages répondent chacun à des enjeux spécifiques. La modification vient clarifier ces attendus, spécifie que ces nouveaux outils sont distincts entre eux et du Bail Réel Solidaire pour sanctuariser les propriétés de chacun, et préconise une complémentarité à l'opération pour éviter la concurrence en produit social et intermédiaire et justifier la particularité des locaux d'activité.

PROPOSITION 2

Amendement à l'article 28 I : Précisions sur le mécanisme de vente Hlm en BRS

Note : il s'agit de reprendre un apport de la formulation de l'article 2 quater issu du projet de loi Lagleize tel qu'adopté par le Sénat

AMENDEMENT A L'ARTICLE 28

L'article 28 du projet de loi est ainsi modifié :

A la fin de l'alinéa 6 les mots suivants sont ajoutés : « Dans ce cas, le IV du L443-11 et l'article L.443-12-1 ne s'appliquent pas à ces contrats. »

Ajouter un alinéa ainsi rédigé :

Au dernier alinéa de l'article L 302-5, après les mots « à l'article L. 255-1 » ajouter les mots « ,y compris les logements cédés par un organisme Hlm agréé organisme de foncier solidaire en application de l'article L 443-7 du présent code ».

9

Objet

Cet amendement précise les modalités d'application du régime de vente Hlm en BRS en prévoyant que les clauses anti-spéculatives et les règles de fixation du prix de cession spécifiques au BRS s'appliquent en substitution des règles existantes pour la vente du patrimoine Hlm.

En effet le Bail Réel Solidaire est un mécanisme anti-spéculatif par nature et le prix des biens est réduit car il n'inclut pas la charge foncière. Cet amendement vise ainsi à clarifier le régime applicable pour faciliter la compréhension du dispositif et sa mise en œuvre. Il précise également que ces logements en BRS sont décomptés comme tous les baux réels solidaires au titre de l'article 55 de la loi SRU.

PROPOSITION 3

Amendement à l'article 28 I : Modification de la contrainte applicables aux communes SRU

AMENDEMENT A L'ARTICLE 28

A l'alinéa 6, supprimer les mots suivants « à l'exception des logements situés dans des communes n'ayant pas atteint le taux de logements sociaux mentionné aux I et II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, » .

Objet

Cet article supprime l'interdiction faite par l'article 28 à un OFS de céder des logements locatifs sociaux en BRS dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de la loi « SRU ». Cette interdiction ne se justifie pas, d'une part du fait de l'obligation préexistante d'obtenir l'accord du maire avant toute cession et d'autre part du fait des caractéristiques propres au BRS (antispéculation, contrôles des revenus à la mutation).

PROPOSITION 4

Modification de l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme pour clarifier l'éligibilité notamment d'opérations de requalification en centre urbain

ARTICLE ADDITIONNEL APRES L'ARTICLE 28

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 329-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, » sont remplacés par les mots : « de gérer des terrains ou des biens immobiliers, le cas échéant en procédant préalablement à leur acquisition, », après le mot : « réaliser », sont insérés les mots : «, de réhabiliter ou de rénover » et le même alinéa est complété par les mots : « ainsi que des locaux à usage commercial ou professionnels, accessoires aux immeubles à usage d'habitation ».

2° Au troisième alinéa, après le mot : « réhabiliter », sont insérés les mots : «, rénover ou gérer ».

Objet

Cet amendement a pour objet de permettre aux organismes de foncier solidaires d'étendre leur compétence à des opérations portant sur des logements existants à acquérir ou déjà en leur possession ainsi qu'aux locaux en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation.

Les organismes de foncier solidaires sont des organismes, agréés par le préfet de région, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché. Les propriétaires de ces logements ne détiennent que des murs. Ils sont locataires du terrain et bénéficient du droit d'usage par le biais d'un bail emphytéotique rechargeable. L'extension proposée ne remet en cause ni leur vocation principale en faveur du logement, ni la nature du bail réel solidaire, qui ne sont pas affectés.

L'article 329-1 du code de l'urbanisme prévoit en l'état que ceux-ci acquièrent des terrains bâtis ou non bâtis en vue de réaliser des logements ou des équipements publics, toutefois il ne permet formellement pas que des terrains déjà en patrimoine ou des biens immobiliers comme des lots de copropriété puissent également être utilisés, éventuellement après réhabilitation ou rénovation, dans le cadre d'un bail réel solidaire.

L'extension de compétence sur les pieds d'immeuble correspond à une attente des élus et des opérateurs qui souhaitent avoir recours à ces organismes dans le cadre des centres bourgs par exemple.

L'objet de cet amendement est donc de faciliter l'intervention des OFS en particulier sur les terrains de centre-ville et les secteurs à fort enjeu de diversification sociale.

PROPOSITION 5

Possibilité pour les départements et régions d'apporter leur garantie d'emprunt aux OFS

ARTICLE ADDITIONNEL APRES L'ARTICLE 28

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les I des articles L3231-4-1 et L4253-2 du code général des collectivités territoriales sont complétés par un 5° ainsi rédigé :

« 5° Pour les opérations d'acquisition réalisées par les organismes de foncier solidaire définis au premier alinéa de l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme. »

Objet

Les organismes de foncier solidaire (OFS) sont des structures agréées et contrôlées par le Préfet. Leur objet spécifique est d'acquérir des terrains ou des immeubles et de les mettre à disposition d'accédants à la propriété, sous plafonds de ressources, au moyen d'un bail de longue durée, le bail réel solidaire.

En dissociant le foncier du bâti sur la longue durée, les OFS facilitent ainsi le développement d'une offre de logements abordables en accession sociale à la propriété, sur les territoires « tendus » pour des ménages modestes.

La loi autorise les communes à apporter leur garantie d'emprunt à ces organismes. Cet amendement vise à autoriser également les départements et les régions à apporter leur garantie d'emprunt aux OFS qui acquièrent des terrains, en vue d'y réaliser des opérations en bail réel solidaire, afin de leur permettre ainsi d'avoir accès aux prêts à long terme de la Caisse des dépôts et des Consignations.

PROPOSITION 6

Simplification de la chaîne d'acte spécifique du BRS

ARTICLE ADDITIONNEL APRES L'ARTICLE 28

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 255-3 du Code de la Construction et de l'Habitation est ainsi modifié :

Le dernier alinéa est supprimé et remplacé par les mots : « La cession des droits réels immobilier par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

Ainsi à l'issue de cette cession, le preneur sera réputé être titulaire d'une bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre. ».

Objet

Le mécanisme du BRS dans les opérations neuves présente une redondance dans les actes qui peut perturber la rédaction des actes et leur compréhension. Cette proposition vient ainsi corriger le texte qui prévoit actuellement que lors de la vente de l'opérateur au particulier, ce dernier acquiert les droits réels auprès de l'opérateur et signe en parallèle un bail avec l'OFS qui permet le maintien des mêmes droits dans la durée. Dans cette proposition la cession de l'opérateur au preneur est directement une cession partielle de ses droits et entraîne le transfert de son bail.

Cet amendement vient clarifier le mécanisme juridique du Bail réel Solidaire pour le mettre en cohérence avec les procédures notariées habituelles et est de nature à simplifier la compréhension du dispositif par les particuliers acquéreurs.

PROPOSITION 7

Clarifier l'existence d'un Service d'Intérêt Économique Général rendu par les OFS

ARTICLE ADDITIONNELLE APRES L'ARTICLE 28

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 329-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

Après le 3^{ème} alinéa est inséré l'alinéa suivant :

« L'organisme de foncier solidaire bénéficie, en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général pour ses activités visées à l'alinéa précédent et réalisées dans le cadre d'un bail réel solidaire dans les conditions prévues au chapitre V du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation. »

Objet

Cet amendement a pour objet de reconnaître aux organismes de foncier solidaires un Service d'Intérêt Economique Général, conformément aux dispositions de la réglementation européenne. Constitue un SIEG une activité économique au sens du droit de la concurrence, revêtant un caractère d'intérêt général et confiée à une entreprise par un acte exprès de la puissance publique.

Or le régime des OFS pour leurs opérations en BRS se situe bien dans ce champ et se trouve en conformité avec la décision de la Commission Européenne n°2012/21/UE du 20 décembre 2011 relative aux compensations accordées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG).

Toutes les conditions de fond sont remplies : les OFS font l'objet d'un agrément de l'Etat pour une mission d'intérêt général dans le domaine du logement social, laquelle est précisément définie (activité de « bail réel solidaire » encadrée par des règles relatives aux plafonds de ressources des bénéficiaires, aux plafonds de prix, aux modalités des opérations). Leur activité fait l'objet d'un contrôle de la part de l'Etat.

PROPOSITION 8

Permettre aux OFS d'intervenir dans la rénovation des copropriétés

Article additionnel après l'article 28

Après l'article 28

Insérer un article ainsi rédigé :

- I. Après l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 329-... ainsi rédigé :

« Art. L. 329-.... – Les organismes de foncier solidaire peuvent également avoir pour objet, de réaliser des opérations de rénovation de bâtiments et de financement de ces opérations conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation et dans les conditions de l'article L. 381-1 du même code. »
- II. Le dernier alinéa du 3 bis de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier est complété par les mots : « ou qui ont un foncier solidaire prévu à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme ».
- III. A l'article L381-1 du Code de la construction et de l'habitation, insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé : « Lorsqu'il est réalisé par un organisme de foncier solidaire défini à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, le tiers-financement est caractérisé par l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux de rénovation de bâtiment dont la finalité principale est la poursuite des objectifs fixés par l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiement échelonnés, réguliers et limités dans le temps. »
- IV. Après l'article 26-4 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis un article 26-4-1 rédigé comme suit :

« L'assemblée générale peut, à la majorité absolue des copropriétaires concernés, voter le contrat de tiers-financement proposé par un organisme de foncier solidaire comprenant une offre de service de financement et d'offre technique de rénovation de bâtiments conformément à l'article L. 381-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Le contrat de tiers-financement conclu conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation, a pour contrepartie des paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps.

« Par dérogation à l'article 16-1 la contrepartie peut également consister sur décision distincte de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 26, pour tout ou partie du prix, en une cession de partie commune ou de droits accessoires à celle-ci. Cette dernière modalité de paiement peut être décidée, à la majorité de l'article 26, postérieurement à la conclusion du contrat, en accord entre le tiers-financeur et le syndicat des copropriétaires.

« La contrepartie au contrat de tiers-financement doit dans tous les cas être répartie entre les copropriétaires dans les lots desquels figurent les parties communes rénovées et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

« Si le contrat de tiers-financement comportent des travaux relatifs à des éléments d'équipements alors le prix dû en contrepartie de la prestation relative à ceux-ci doit être réparti entre les copropriétaires des lots qui en ont une utilité objective selon la quote-part de charge définie par le règlement de copropriété en conformité avec l'article 10 de la présente loi.

« En cas de travaux sur partie privative le coût n'est affecté qu'aux copropriétaire qui en bénéficient. »

Objet

Cet article propose de créer un contrat global de rénovation destinée à accompagner les copropriétés par une offre technique et financière gérée au niveau de la copropriété et non pas des seuls copropriétaires. Cette démarche innovante, qui répond aux objectifs du Gouvernement, s'appuierait sur l'expertise des organismes de foncier solidaire, organismes à but non lucratif. Pour faciliter la mise en place de ce contrat, cet amendement :

- Élargit l'objet des OFS à la rénovation des copropriétés
- Leur permet d'être tiers-financeurs
- Adapte les conditions de majorité à obtenir lorsque l'assemblée générale des copropriétaires devra se prononcer sur ce contrat global de copropriétés.

Etat de la proposition législative globale

ARTICLE 28

I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au 9° de l'article L. 421-4, les mots : « lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie » sont remplacés par les mots : « dans les limites » ;

2° Au quarante-deuxième alinéa de l'article L. 422-2, les mots : « lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie » sont remplacés par les mots : « dans les limites » ;

3° Au 14° de l'article L. 422-3, les mots : « lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie » sont remplacés par les mots : « dans les limites » ;

4° Après la troisième phrase du premier alinéa de l'article L. 443-7, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Lorsqu'ils sont agréés au titre de l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, ils peuvent proposer à des personnes physiques la possibilité d'acquérir ces mêmes logements, ~~à l'exception des logements situés dans des communes n'ayant pas atteint le taux de logements sociaux mentionné aux I et II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation~~, au moyen d'un bail réel solidaire défini aux articles L. 255-1 et suivants, à l'exception des articles L. 255-3 et L. 255-4. Dans ce cas, le IV du L443-11 et l'article L.443-12-1 ne s'appliquent pas à ces contrats. »

OPTION AMENDEMENT PRINCIPAL DE LA PROPOSITION 1 (suppression de la fin de l'article)

OPTION AMENDEMENT DE REPLI :

II. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, toutes mesures relevant du domaine de la loi afin :

~~1° De préciser l'objet des organismes de foncier solidaire mentionnés à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et d'étendre leur champ de compétence pour leur permettre, à titre subsidiaire, sur des terrains qu'ils acquièrent ou qu'ils gèrent, la réalisation, dans le but de favoriser la mixité sociale de l'habitat, de logements destinés à des personnes dont les revenus sont supérieurs à ceux visés dans le cadre du régime du bail réel solidaire, ou, dans le but de favoriser la mixité fonctionnelle de quartiers ou d'immeubles, de locaux à usage commercial ou professionnel ;~~

2° En tenant compte du régime juridique du contrat de bail réel solidaire institué au chapitre V du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation, de prévoir les dispositions permettant aux organismes de foncier solidaire mentionnés à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, dans le cadre de **deux nouveaux baux** de longue durée, de consentir à un preneur, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, en contrepartie d'une redevance et avec des plafonds de prix de cession et, le cas échéant, de loyers, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété **d'une part** de :

a) logements à usage d'habitation principale ou usage mixte professionnel et d'habitation principale destinés à des personnes dont les revenus sont supérieurs à ceux visés dans le cadre du régime du bail réel solidaire **mais inférieurs à des plafonds intermédiaires** ;

et d'autre part de :

b) locaux à usage commercial ou professionnel **en encadrant la nature de l'activité commerciale pouvant être exercée et imposant pour le commerçant des loyers adaptés** ;

3° De définir les modalités d'évolution des contrats créés sur le fondement du 2° du présent article et de la valeur des droits réels en cas de mutations successives, ainsi que les règles applicables en cas de résiliation ou de méconnaissance des obligations propres à ces contrats.

~~4° De définir la complémentarité de ces baux en limitant l'usage des nouveaux baux à des locaux intégrés à une opération incluant des logements en Bail Réel Solidaire et en déterminant une proportion maximale de logement destinés au a) par rapport aux logements en Bail Réel Solidaire ;~~

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance prévue au premier alinéa.

ARTICLE 28-1

L'article L. 329-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, » sont remplacés par les mots : « de gérer des terrains ou des biens immobiliers, le cas échéant en procédant préalablement à leur acquisition, », après le mot : « réaliser », sont insérés les mots : «, de réhabiliter ou de rénover » et le même alinéa est complété par les mots : « ainsi que des locaux à usage commercial ou professionnels, accessoires aux immeubles à usage d'habitation ».

2° Au troisième alinéa, après le mot : « réhabiliter », sont insérés les mots : «, rénover ou gérer ».

ARTICLE 28-2

L'article L. 329-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

Après le 3^{ème} alinéa est inséré l'alinéa suivant : « L'organisme de foncier solidaire bénéficie, en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général pour ses activités visées à l'alinéa précédent et réalisées dans le cadre d'un bail réel solidaire dans les conditions prévues au chapitre V du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation. »

ARTICLE 28-3

Les I des articles L3231-4-1 et L4253-2 du code général des collectivités territoriales sont complétés par un 5° ainsi rédigé :

« 5° Pour les opérations d'acquisition réalisées par les organismes de foncier solidaire définis au premier alinéa de l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme. »

ARTICLE 28-4

L'article 255-3 du Code de la Construction et de l'Habitation est ainsi modifié

Le dernier alinéa est supprimé et remplacé par les mots : « La cession des droits réels immobilier par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

Ainsi à l'issue de cette cession, le preneur sera réputé être titulaire d'une bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre. ».

ARTICLE L.329-1 DU CODE DE L'URBANISME MODIFIE PAR LES ARTICLES 28-1 ET 28-2

Les organismes de foncier solidaire ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, **de gérer des terrains ou des biens immobiliers, le cas échéant en procédant préalablement à leur acquisition**, en vue de réaliser, **de réhabiliter ou de rénover** des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation **ainsi que des locaux à usage commercial ou professionnels, accessoires aux immeubles à usage d'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, rénover ou gérer des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accèsion 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 bénéficie, en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général pour ses activités visées à l'alinéa précédent et réalisées dans le cadre d'un bail réel solidaire dans les conditions prévues au chapitre V du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation.

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.