



JOANNA HENRI-LUYTON
avocate,
cabinet Seban et associés

Foncier solidaire

L'organisme de foncier solidaire a été créé par la loi dite «Alur» du 24 mars 2014, dans un contexte de prix du foncier en forte augmentation.

Droits réels immobiliers

L'organisme de foncier solidaire ou un opérateur réalise des logements destinés à des ménages aux revenus modestes, auxquels sont cédés des droits réels immobiliers, via un bail réel solidaire.

Nouveauté

Une ordonnance du 8 février 2023 a créé le bail réel et solidaire d'activité pour les locaux d'activité réalisés à titre subsidiaire par les organismes de foncier solidaire.

Le décret du 16 juillet 2024 précise cette notion de subsidiarité, ces locaux devant représenter au plus 30% de la surface de plancher affectée aux logements en BRS d'une même opération.

PRÉCISIONS FINANCIÈRES ET COMPTABLES

En premier lieu, l'article 1^{er} du décret du 16 juillet 2024 renforce les obligations des OFS en termes de tenue d'une comptabilité séparée. En effet, dès avant l'entrée en vigueur du décret, un OFS devait tenir une comptabilité interne lui permettant de distinguer le résultat relevant de l'activité relative au BRS de celui relevant de ses autres activités. Désormais, sa comptabilité devra également lui permettre de distinguer le résultat de l'activité de BRS de celui de l'activité de BRSA.

En deuxième lieu, s'agissant des règles d'affectation des résultats, le même article introduit la possibilité d'une «fongibilité asymétrique» des excédents budgétaires: alors que les résultats de l'activité de BRS sont entièrement affectés au maintien et au développement de cette activité, les résultats de l'activité de BRSA sont affectés au développement et au maintien de cette activité, mais aussi de l'activité de BRS.

Enfin, en troisième lieu, le décret du 16 juillet 2024 assouplit les règles relatives aux réserves financières obligatoires, l'OFS n'ayant plus que l'obligation d'y affecter une part de ses bénéfices suffisante pour assurer la pérennisation de l'ensemble des BRS conclus (auparavant, les recettes devaient y être intégralement affectées).

PRÉCISIONS SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE ET D'AGRÈMENT DES OFS

S'agissant de la procédure d'instruction de la demande d'agrément, pour mémoire, la loi «3DS» avait ajouté l'avis préalable

obligatoire du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Le décret met les textes réglementaires en conformité avec cette disposition, faisant de l'avis du CRHH une pièce obligatoire de la demande d'agrément, de sorte que le délai d'instruction ne coure pas tant que le CRHH n'a pas rendu son avis, l'organisme

Logement

Bail réel solidaire : que change le décret du 16 juillet 2024 ?

Dans le contexte d'un prix du foncier en forte augmentation, la loi dite «Alur» du 24 mars 2014 a créé un nouvel outil, l'organisme de foncier solidaire (OFS), dédié à la détention de fonciers sur lesquels sont bâtis des immeubles collectifs ou individuels destinés à l'accession à la propriété de ménages à revenus modestes, à qui sont cédés des «droits réels immobiliers» via un bail réel solidaire (BRS).

Plus récemment, la loi dite «3DS» (relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique) du 21 février 2022 a notamment autorisé les OFS à réaliser ou faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel (ou locaux d'activité), à titre subsidiaire, pour favoriser la mixité fonctionnelle des programmes. L'ordonnance du 8 février 2023 a ainsi créé le bail réel et solidaire d'activité (BRSA).

Le décret n°2024-838 du 16 juillet 2024, paru le 17 juillet 2024, met en cohérence les dispositions réglementaires du code de l'ur-

banisme avec les dispositions législatives ainsi modifiées, tire les conséquences de la création du BRSA en précisant son régime juridique et apporte des modifications aux modalités de gestion des OFS.

ÉVOLUTION DES MODALITÉS DE GESTION DES OFS

Le décret du 16 juillet 2024 apporte plusieurs modifications et des précisions relatives aux modalités de gestion des OFS.

PRÉCISIONS SUR LE CARACTÈRE SUBSIDIAIRE DE L'ACTIVITÉ DE BRSA

Pour mémoire, la loi dite «3DS» n°2022-217 du 21 février 2022 avait consacré la possibilité, pour les OFS, à titre subsidiaire, de réaliser ou faire réaliser des locaux d'activité sur des terrains acquis ou gérés au titre de leur activité principale (production de logements en BRS), le dispositif du BRSA ayant par la suite été défini par l'ordonnance n°2023-80 du 8 février 2023.



Le décret du 16 juillet 2024 précise cette notion de subsidiarité, ces locaux devant représenter au plus 30% de la surface de plancher affectée aux logements en BRS d'une même opération.

ne pouvant donc se prévaloir d'aucun agrément tacite. Par ailleurs, le contrôle sur la demande d'agrément est renforcé, puisqu'il devra être justifié du besoin en logement en accession sociale à la propriété sur le territoire concerné par la demande, compte tenu de la population.

S'agissant du contrôle de l'activité de l'OFS, le contenu du rapport d'activité prévu à l'article R.329-11 du code de l'urbanisme est précisé pour tenir compte de l'activité en BRSA, mais aussi, s'agissant des organismes HLM agréés en qualité d'OFS, de la vente HLM réalisée en BRS.

Pour les OFS clôturant leurs comptes à une date autre que le 31 décembre, notons que le rapport d'activité devra désormais être remis au préfet ayant délivré l'agrément au plus tard le 31 juillet de chaque année.

Enfin, toute modification de statuts ou des documents constitutifs de l'OFS sera transmise par le préfet au CRHH pour information.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DES BRS

L'article 2 du décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024 modifie les dispositions des articles R.255-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CHH).

CONDITIONS D'ACCÈS AU DISPOSITIF DU BRS

Le décret du 16 juillet 2024 introduit un nouvel article R.255-1-1 au sein du code de la construction et de l'habitation. Aux termes de cette nouvelle disposition, et à compter du 1^{er} janvier 2025, le preneur d'un BRS ne pourra plus être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et à ses capacités susceptible de constituer sa résidence principale ou de lui procurer des revenus suffisants pour lui permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé.

Cette même disposition prévoit également les modalités de sa mise en œuvre, la situation étant établie au moyen d'une attestation sur l'honneur signée par le candidat au BRS.

MISE EN LOCATION DU LOGEMENT EN BRS

Le preneur d'un BRS est désormais explicitement autorisé à louer tout ou partie du logement objet de son BRS, après en avoir

RÉFÉRENCES

- Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové.
- Décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024.
- Ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d'activité.

informé préalablement l'OFS. Relevons qu'il n'est pas fait mention d'une quelconque autorisation à obtenir.

Toutefois, l'OFS pourra, en amont, s'opposer à une telle mise en location, le BRS pouvant interdire cette faculté de mise en location.

BRS LOCATIFS

S'agissant des BRS «locatifs», bien que cette hypothèse reste encore marginale à l'heure actuelle, il est précisé que les plafonds de loyers et de ressources sont ceux applicables aux PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social) et PLAI (prêt locatif aidé d'intégration).

RÉGIME JURIDIQUE DU BRSA

L'article 2 du décret du 16 juillet 2024 fixe également les modalités de mise en œuvre des BRSA consacrés par la loi dite «3DS» du 21 février 2022 et définis par l'ordonnance du 8 février 2023.

PRIX DE CESSION ET REVENTE DES DROITS RÉELS IMMOBILIERS DANS LE CADRE DU BRSA

Les plafonds de prix de cession des droits réels dans le cadre des BRSA (de même que les plafonds de loyers dans le cas des BRSA locatifs) sont fixés par l'OFS, qui doit retenir une «décote significative» par rapport à la valeur, sur le marché libre, de locaux similaires et situés à proximité.

La revente des droits réels immobiliers dans le cadre des BRSA est régie par des règles équivalentes à celles en vigueur pour les BRS: dès lors, la valeur d'acquisition peut être actualisée par application d'un indice choisi par l'OFS et peut être majorée de la valorisation de travaux d'amélioration effectués par le preneur.

CONCLUSION DES BRSA

Tout d'abord et pour mémoire, sous certaines réserves, un BRSA ne peut être conclu qu'avec 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. Ceci étant posé, l'OFS peut en outre, en application de l'article L.256-2 du code de la construction et de l'habitation, fixer des critères d'éligibilité pour ces microentreprises.

Le nouvel article R.256-3 du CCH vient préciser quels sont ces critères, qui peuvent être, notamment, le chiffre d'affaires, l'effectif de l'entreprise, le type d'activité, ou encore les agréments dont elle bénéficie, notamment pour les entreprises relevant de l'économie sociale et solidaire.

Le décret précise également que la conclusion d'un BRSA (ou d'un contrat d'occupation en cas de BRSA locatif) doit être précédée d'une publicité d'une durée minimale de deux mois dans un journal d'annonces légales.

INDEMNISATION EN CAS DE RÉSILIATION DU BRSA

De la même manière que pour le BRS (pour lequel existe ce qu'on appelle communément une «garantie de rachat» [1]), en cas de résiliation du bail, par suite, notamment, du refus d'agrément du cessionnaire des droits réels immobiliers présenté par le preneur dans le cadre d'une revente, il est prévu que l'OFS indemnise le preneur, suivant des modalités définies dans le contrat, dans un délai de six mois courant à compter de la notification de la décision par l'OFS de résilier le BRSA ou de son expiration (2). ●

(1) Code de la construction et de l'habitation, CCH, art. L.255-7, L.255-8, L.255-16 à L.255-16, R.255-5.

(2) CCH, art. R.256-6.