

COURRIER à DGALN/DHUP (Ministère Aménagement/Transition)

Bonjour,

Nous sollicitons un avis technique sur l'application du cadre légal et réglementaire relatif aux bailleurs sociaux et aux logements sociaux. En tant que bureau opérationnel ministériel couvrant le champ réglementaire du logement social, nous sollicitons de votre part un éclairage nous permettant d'obtenir des éléments de réponse à nos questions.

Nous sommes des président(s) d'association(s) intervenant sur le territoire de la commune de Lège Cap Ferret (33950) et nous ne sommes pas satisfaits de l'interprétation qui en est faite sur notre commune.

Vous est-il possible de vérifiez l'analyse qui suit, qui porte sur l'existence dans le cadre légal et réglementaire, de dispositifs adaptés aux BRS locatifs, notamment pour le zones tendues ou le coût du foncier est un frein au montage de programmes destinés à offrir des logements sociaux-aidés pour les actifs demeurant sur une commune, un territoire

Pour avoir été confronté(s) à une affirmation sentencieuse et non fondée rejetant cette analyse, nous nous tournons vers vous.

Merci de votre éclairage et de vos conseils.

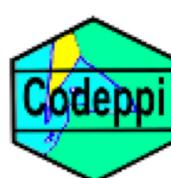
NOS ATTENDUS

- 1. À l'examen du cadre légal et réglementaire relatif au BAIL REEL SOLIDAIRE EN LOCATIF, aux ORGANISMES FONCIERS SOLIDAIRES, et aux BAUX REELS SOLIDAIRES (note technique qui suit)**
- 2. Nous déduisons que l'avantage économique d'une opération de construction en BRS-locatif est similaire à l'avantage que procurent les montages en BRS-accession : il allège la contrainte financière pesant sur le bailleur social qui paye une redevance à l'OFS au lieu de payer le terrain à 100% dès le début de l'opération.**

[Tapez ici]



Association de Sauvegarde
de la Presqu'île de Lège
Cap-Ferret



Comité de Défense et
de Protection de la
Presqu'île

- 3. Dans les zones très tendues et où le foncier est très cher, la formule du BRS-locatif permet de consentir des prix d'acquisition foncière plus élevés : l'OFS peut financer ces acquisitions à l'aide de prêts Gaia de la Banque des Territoires, dont la durée peut aller jusqu'à 80 ans, et dont le remboursement est compensé par la redevance versée par le bailleur social.**
- 4. Dans le cas concret d'un programme de développement de logements sociaux sur la commune de Lège Cap Ferret avec le concours des bailleurs sociaux Domofrance et Aquitanis, nous défendons le fait que dans notre commune où le foncier est très cher, la formule du BRS-locatif permet de consentir des prix d'acquisition foncière plus élevés.**
- 5. Pour écarter cette disposition légale et réglementaire, il nous a été opposé une réponse sentencieuse selon laquelle un bailleur social ne pouvait pas acheter des terrains à un niveau supérieur à 150 €/m²., et que le BRS destiné à la location n'existe pas.**
- 6. Dans le cas d'une première opération portant sur quelques dizaines de Logements sociaux, la transaction consentie par la Ville à Domofrance a pour conséquence plus de 700 000 € de perte sèche. Or le montage de l'opération en BRS-locatif aurait selon notre analyse permis de relever sensiblement le niveau du prix de cession du foncier**

Nous pensons que la municipalité n'a pas approfondi les conditions de cette cession, et qu'elle a accepté, comme une vérité révélée, l'affirmation de Domofrance, et semble-t-il, d'Aquitanis

(Note Technique élaborée par Jean Paul LEBAS (ASPLCF) et Gilbert BAURIN (CODEPPI)

Site : <https://asplcf.org/> ou asplcf.org Site : <https://www.codeppi.com/> ou codeppi.com

Contact :asplcf33950@gmail.com

Contact : contact.codeppi@gmail.com

Le Président de l'ASPLCF

Le Président du CODEPPI

Jean Michel Bruno

Gilbert BAURIN

[Tapez ici]



Association de Sauvegarde
de la Presqu'île de Lège
Cap-Ferret



Comité de Défense et
de Protection de la
Presqu'île

NOTE TECHNIQUE MOTIVANT NOTRE REQUÊTE

BAIL REEL SOLIDAIRE EN LOCATIF

Le succès du processus OFS/BRS dans le domaine de l'accession à la propriété a un peu occulté le fait que les OFS ont eu dès le départ (loi ALUR 2014), également comme objectif d'intervenir en secteur locatif, comme en témoignent les textes ci-dessous.

ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE

CCH-Article L329-1

- Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 139

Les organismes de foncier solidaire sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'État dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâties ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le représentant de l'État dans la région peut agréer un organisme existant et exerçant par ailleurs d'autres missions que celles définies au présent article.

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 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, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

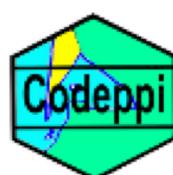
L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article.

[Tapez ici]



Association de Sauvegarde
de la Presqu'île de Lège
Cap-Ferret



Comité de Défense et
de Protection de la
Presqu'île

BAUX RÉELS SOLIDAIRES

Article L255-1

Créé par *Ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 - art. 1*

Constitue un contrat dénommé "bail réel solidaire" le bail par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes.

Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale.

Article L255-4

• Crée par *Ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 - art. 1*

Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les mettre en location. Les plafonds du loyer applicable et des ressources du locataire sont fixés par décret en Conseil d'État.

L'organisme de foncier solidaire peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, imposer des seuils inférieurs.

Article R255-2

Création *Décret n°2017-1038 du 10 mai 2017 - art. 1*

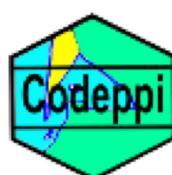
Les plafonds du loyer mentionnés à l'article L. 255-4 sont ceux fixés pour les conventions portant sur les logements mentionnés à l'article L. 351-2.

Pour l'application de l'article L. 255-4, l'ensemble des ressources du locataire, à la date d'entrée dans les lieux, est au plus égal à un montant déterminé par l'arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances prévu à l'article R. 331-12, pour les logements mentionnés au I de l'article R. 331-1.

[Tapez ici]



Association de Sauvegarde
de la Presqu'île de Lège
Cap-Ferret



Comité de Défense et
de Protection de la
Presqu'île