

Envoyé en préfecture le 22/02/2021

Reçu en préfecture le 22/02/2021

Affiché le **23 FEV. 2021**

ID : 056-215601626-20210217-DB20210217-DE



VILLE DE PLOEMEUR
MORBIHAN

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE PLOEMEUR

Séance Publique
Mercredi 17 février 2021

SOUTIEN A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN BAIL REEL SOLIDAIRE

Etaient présents :

Ronan LOAS, Armelle GEGOUSSE, Jean-Guillaume GOURLAIN, Christian PERRIEN, Claude ORVOINE, Claudie LE BIHAN, Cédric ORVOËN, Hélène BOLEIS, Georges CORNEC, Marie-Christine LE NORMAND, Patrick GOUELLO, Bernard CLERGEON, Liliane MARTEVILLE, Brigitte LE LIBOUX, Christian LAURENT, Martine LIEDOT, Yolande ALLANIC, Pascal GUERIF, Jean-Luc SCIEUX, Isabelle GUSMINI, Anne-Valérie RODRIGUES, Antoine GOYER, Christine BARETTE, Ludovic JEGO, Marianne POULAIN, Emmanuelle TROCADERO, Marie-Hélène HUCHET, Annie VERDES, Loïc TONNERRE.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Patricia QUERO-RUEN à Ronan LOAS, Pascaline ALNO à Cédric ORVOËN, Mathieu GAUTHIER-LE PRIOL à Armelle GEGOUSSE, Jean-Baptiste BOUYER à Emmanuelle TROCADERO.

Secrétaire de séance : Claude ORVOINE

Présents : 29
Pouvoirs : 04

**DIRECTION AMENAGEMENT
URBANISME FONCIER**

n°17

SOUTIEN A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN BAIL REEL SOLIDAIRE

Rapporteur : Cédric ORVOËN

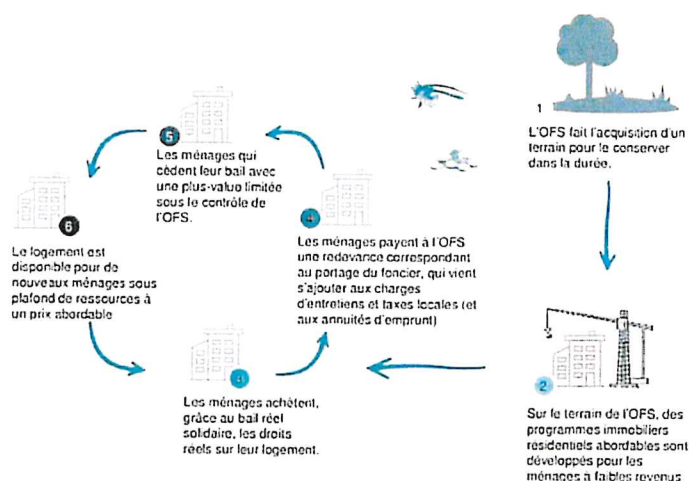
1. Présentation du dispositif de logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire

Un nouveau modèle d'accès social à la propriété émerge via le développement récent d'organismes de foncier solidaire (OFS) et du bail réel solidaire (BRS). Inspirés du modèle des Community Land Trust anglo-saxons, ils visent notamment à offrir une alternative à la propriété privée du sol et à réguler l'inflation des prix de l'immobilier à travers une dissociation entre le foncier, propriété de l'OFS, et le bâti, détenu par le ménage.

Les OFS sont des organismes, à but non lucratif, agréés par le préfet de région (plusieurs l'ont été déjà en Bretagne), 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. Les OFS consentent ainsi au preneur des droits réels en vue de développer une offre de logements en habitation principale, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession définies dans les statuts.

Le BRS vise à créer un parc de logements en accession sociale à la propriété pérenne, maintenu abordable financièrement sur le long terme pour les ménages aux revenus modestes éligibles successifs, en préservant les subventions publiques immobilisées dans ce foncier. Ce parc de logements en accession sociale à la propriété, adossé à un OFS, constitue un outil complémentaire au service d'une politique locale de l'habitat.

Ce dispositif innovant cherche, par le biais d'une dissociation pérenne du foncier et du bâti permettant une neutralisation du coût d'acquisition du foncier, à améliorer l'adéquation entre le prix des logements construits et le revenu des ménages. Il propose une nouvelle filière dans le parcours résidentiel des ménages, situé entre la location et l'accession en pleine propriété.



Le foncier sous BRS demeure la propriété permanente de l'OFS, qui le met à disposition, moyennant la location du foncier appelée redevance. Le ménage preneur occupe le bien à titre de résidence principale et est propriétaire de droits réels immobiliers qu'il peut revendre, donner ou transmettre par voie de succession. Lorsque le foncier est utilisé pour une opération locative sociale, le bailleur s'engage à louer le bien sous plafond de ressources et de loyers.

Outre le portage perpétuel du foncier affecté à un BRS par l'OFS, la principale innovation du dispositif consiste à permettre la rechargeabilité du BRS à chaque mutation : le bail est reconduit pour une durée identique. Cela permet de maintenir dans le temps la valeur des droits réels, qui ne sont donc plus indexés sur la durée restante du bail. Cette approche permet aux ménages aux revenus modestes éligibles de se constituer un apport, soit en vue d'une future acquisition en pleine propriété, soit en vue d'une transmission à leurs héritiers. En contrepartie, le montant des droits réels est encadré, afin de maintenir perpétuellement accessible le bien pour les ménages successifs qui les acquerront auprès du ménage actuellement propriétaire.

2. Mise en place d'une aide modulable pour soutenir la production de logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire

Il est proposé, en vue de soutenir la production de ce type de logements dont le dispositif est vertueux dans l'intérêt de la commune et participe au développement de sa mixité sociale notamment en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), de mettre en place une aide modulable en €/m² pour favoriser le développement de tels programmes sur son territoire.

Cette aide modulable, qui permettra de mieux tenir compte de la typologie des logements et de mieux subventionner les grands logements ainsi que les individuels, sera de 35 € par m² de surface habitable.

Ce dispositif fera chaque année l'objet d'une évaluation pour en permettre l'évolution en fonction d'éventuelles modifications.

3. Mise en place d'un abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire

La dernière loi de finances adoptée en fin d'année dernière autorise les communes ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à moduler, par délibération, le taux de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) entre 30 % et 100 %.

Dans la même logique de soutien que précédemment, il est proposé de mettre en place un abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire, en fixant le taux afférent à 100 % de la base d'imposition pendant la durée du bail.

Vu l'avis de la Commission 2 « Travaux, urbanisme, développement durable, commerce, emploi, insertion, handicap, tourisme » du 3 février 2021 ;

Vu l'avis de la Commission 3 « Finances et ressources humaines, agglomération » du 4 février 2021 ;

Envoyé en préfecture le 22/02/2021

Reçu en préfecture le 22/02/2021

Affiché le

23 FEV. 2021

ID : 056-215601626-20210217-DB20210217-DE

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré :

- **DECIDE** la mise en place d'une aide modulable pour soutenir la production de logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire comme indiqué ci-dessus.
- **DECIDE** la mise en place d'un abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire, en fixant le taux afférent à 100 %.

Délibération adoptée à l'UNANIMITE – 1 ABSTENTION (Loïc TONNERRE)

Le registre dûment signé.
Pour extrait certifié conforme.



Ronan LOAS,
Maire