

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024 portant diverses mesures d'application relatives aux organismes de foncier solidaire, au bail réel solidaire et au bail réel solidaire d'activité

NOR : TREL2410112D

Publics concernés : organismes de foncier solidaire, propriétaires personnes physiques ou personnes morales, titulaires de droits réels de bail réel solidaire, notamment les personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par décret, aménageurs et professionnels de l'immobilier, collectivités territoriales et leurs groupements, établissements publics y ayant vocation, sociétés mentionnées aux titres II, III ou IV du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales et micro entreprises au sens de la recommandation 2003/361/CE de la Commission du 6 mai 2003 concernant la définition des micro, petites et moyennes entreprises.

Objet : mesures d'application des dispositions relatives au fonctionnement des organismes de foncier solidaire (OFS), au bail réel solidaire (BRS) et au bail réel solidaire d'activité (BRSA).

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : les organismes de foncier solidaire (OFS), créés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et définis à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, visent à développer une offre de logement en accession sociale à la propriété, à des prix durablement abordables grâce à un principe de la dissociation de la propriété foncière et bâtie mis en œuvre par le bail réel solidaire (BRS), qui est prévu aux articles L. 255-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). La 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 (3DS) a consacré l'objet à titre principal des OFS, à savoir leur vocation sociale de réalisation de logements destinés à des ménages modestes. Par ailleurs, cette loi a étendu les compétences des OFS en prévoyant qu'à titre subsidiaire, et dans un but de mixité fonctionnelle, notamment des opérations conduites, ces acteurs peuvent intervenir pour réaliser ou faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel sur des terrains acquis ou gérés au titre de leur activité principale. Ce nouveau dispositif contractuel a été défini par l'ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d'activité (articles L. 256-1 et suivants du CCH).

Le décret permet de tenir compte de ces évolutions et plus généralement de la mise en œuvre et du déploiement du dispositif OFS-BRS depuis sa création.

L'article 1^{er} fait évoluer les modalités de gestion des OFS en définissant le caractère subsidiaire de leur activité relative aux baux réels solidaires d'activité (BRSA), en renforçant les modalités de comptabilité des OFS, en introduisant la possibilité d'une fongibilité asymétrique de leurs excédents budgétaires et en précisant les procédures d'agrément et de contrôle de leur activité.

L'article 2 fait, d'une part, évoluer les conditions de mise en œuvre du BRS en prévoyant conditions de la prise en compte du patrimoine immobilier des preneurs dans la procédure d'attribution, en précisant les modalités d'application des plafonds de prix et de ressources et en précisant les conditions de mise en location des logements en BRS. D'autre part, il fixe les modalités de mise en œuvre du BRSA en définissant celles d'élaboration des plafonds de prix de cession et de mutation, les sous-critères d'éligibilité applicables aux micro entreprises, les modalités de publicité des baux, ainsi que celles de fixation et d'évolution des plafonds de loyer et des redevances foncières.

Références : le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme peuvent être consultés, dans leurs rédactions issues du décret, sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 255-1 à L. 256-21 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 329-1 ;

Vu la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 26 avril 2024 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'évaluation des normes en date du 22 mai 2024 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 22 mai 2024 ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le chapitre IX du titre II du livre III du code de l'urbanisme (partie réglementaire) est ainsi modifié :

1° A l'article R. 329-3 :

a) Le 2° est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« 2° Sa gouvernance est définie et organisée par les statuts ou les documents constitutifs en tenant lieu ; »

b) Au 3° :

– avant les mots : « Sa gestion », sont insérés les mots : « En ce qui concerne l'activité relative au bail réel solidaire, » ;

– le a est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« a) Les résultats réalisés par l'activité relative au bail réel solidaire sont entièrement affectés au maintien et au développement de cette activité et, le cas échéant, des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ; »

– à la première phrase du b, les mots : « ou au développement de cette activité » sont supprimés ;

– la seconde phrase du b est remplacée par la phrase : « L'organisme de foncier solidaire doit y affecter la part de ses bénéfices nécessaire à assurer la pérennisation de l'ensemble des baux réels solidaires qu'il a conclus » ;

– le c est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« c) La comptabilité interne de l'organisme de foncier solidaire permet de distinguer le résultat relevant de l'activité relative au bail réel solidaire et celui des autres activités qu'il exerce. » ;

c) L'article est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° En ce qui concerne l'activité relative au bail réel solidaire d'activité, sa gestion est conforme aux principes suivants :

« a) Le caractère subsidiaire de cette activité est apprécié au regard de la surface de plancher pouvant être affectée au bail réel solidaire d'activité, qui doit être limitée à 30 % de la surface totale de plancher affectée au logement en bail réel solidaire au sein d'une même opération immobilière ;

« b) Les bénéfices réalisés par l'activité relative au bail réel solidaire d'activité sont entièrement affectés au maintien et au développement de cette activité et de l'activité relative au bail réel solidaire de l'organisme et, le cas échéant, des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;

« c) La comptabilité interne de l'organisme de foncier solidaire permet de distinguer le résultat de l'activité relative au bail réel solidaire d'activité et celui des autres activités qu'il exerce. » ;

2° L'article R. 329-4 est ainsi modifié :

a) La première phrase est remplacée par la phrase : « Les statuts de l'organisme ou ses documents constitutifs en tenant lieu se réfèrent expressément aux dispositions de l'article L. 329-1 » ;

b) Au 3° après les mots : « aux baux réels solidaires », sont insérés les mots : « et aux baux réels solidaires d'activité, » et après les mots : « de baux réels solidaires », sont insérés les mots : « et de baux réels solidaires d'activité » ;

3° A l'article R. 329-6, après les mots : « préfet de région », sont insérés les mots : « après avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation » ;

4° L'article R. 329-7 est ainsi modifié :

a) Le 1° est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« 1° Ses statuts ou ses documents constitutifs en tenant lieu ; »

b) Au 5°, après le mot : « prévisionnel », sont insérés les mots : « au regard des perspectives de développement à cinq ans » ;

c) Le 6° est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« 6° Le programme des actions envisagées par l'organisme. Ce programme justifie du besoin de logement en accession sociale à la propriété sur le territoire concerné par l'agrément compte tenu de la population de ménages considérée ; »

d) Au 7°, le mot : « statutaire » est remplacé par le mot : « social » ;

e) Au 9°, après le mot : « solidaires », sont insérés les mots : « et, le cas échéant, d'un bail réel solidaire d'activité » ;

f) L'article est complété par un 12° ainsi rédigé :

« 12° Une copie de l'avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation saisie par ses soins » ;

5° L'article R. 329-11 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice » sont remplacés par les mots : « au plus tard le 31 juillet de chaque année » et les mots : « dans le même délai » sont remplacés par les mots : « avant la même date » ;

b) Au 2°, après le mot : « financiers », sont insérés les mots : « de l'activité relative au bail réel solidaire et de l'activité relative au bail réel solidaire d'activité » ;

c) Le 3° est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« 3° La liste des preneurs d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité signé avec l'organisme, comportant, le cas échéant, les baux réels solidaires signés dans le cadre d'une vente réalisée au titre de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation ; »

d) Au 4° :

– le mot : « bénéficiaires » est remplacé par le mot : « preneurs » ;

– après le mot : « solidaire », sont insérés les mots : « ou d'un bail réel solidaire d'activité » ;

e) Au 5°, après le mot : « solidaires », sont insérés les mots : « et baux réels solidaire d'activité » ;

f) Après le 8°, sont insérés des 9° et 10° ainsi rédigés :

« 9° La répartition, par opération immobilière réalisée, du nombre de logements en bail réel solidaire et du nombre de locaux en bail réel solidaire d'activité, en précisant les surfaces de plancher qui leur sont dévolues ;

« 10° Un compte rendu de la mise en œuvre des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité. » ;

6° L'article R. 329-13 est ainsi modifié :

a) Le mot : « statutaire » est remplacé par les mots : « des statuts ou des documents constitutifs en tenant lieu » ;

b) L'article est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le préfet informe l'instance prévue à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation de cette modification. » ;

7° Au troisième alinéa de l'article R. 329-14, les mots : « à un bail réel solidaire » sont remplacés par les mots : « aux baux réels solidaires et aux baux réels solidaire d'activité » ;

8° L'article R. 329-16 est ainsi modifié :

a) Au 5°, après les mots : « aux articles L. 255-2 et L. 255-4 », sont insérés les mots : « du code de la construction et de l'habitation » et après les mots : « aux articles L. 255-10 et suivants », sont insérés les mots : « dudit code » ;

b) L'article est complété par un 6° ainsi rédigé :

« 6° Le fait pour l'organisme de foncier solidaire de conclure un bail réel solidaire d'activité en méconnaissance des conditions prévues aux articles L. 256-1, L. 256-2, L. 256-3, L. 256-4, L. 256-6 et L. 256-7 du code de la construction et de l'habitation » ;

9° A l'article R. 329-17, après les mots : « les baux réels solidaires », sont insérés les mots : « et les baux réels solidaires d'activité ».

Art. 2. – Le titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est ainsi modifié :

1° L'intitulé du titre est remplacé par l'intitulé suivant : « Bail à construction, bail à réhabilitation, bail dans le cadre d'une convention d'usufruit, bail réel immobilier, bail réel solidaire et bail réel solidaire d'activité » ;

2° Au chapitre V :

a) A l'article R. 255-1 :

– après les mots : « à l'article L. 255-2 », sont insérés les mots : « , ainsi que les modalités d'appréciation de ces plafonds, » ;

– il est ajouté un second paragraphe ainsi rédigé :

« Sauf interdiction de mise en location portée au contrat de bail, dans le cas où le preneur souhaite louer tout ou partie du logement objet de son bail réel solidaire qu'il occupe à titre de résidence principale en application de l'article L. 255-2, il en informe, au préalable, l'organisme de foncier solidaire, en précisant la période et la partie du logement sur laquelle porte cette location. » ;

b) Après l'article R. 255-1, est inséré un article R. 255-1-1 ainsi rédigé :

« Art. R. 255-1-1. – Toute cession de droits réels dans le cadre d'un bail réel solidaire ne peut bénéficier qu'à un preneur n'étant pas propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale, ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour lui permettre

d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé, au moment où les conditions de la jouissance effective du logement objet du bail réel solidaire sont réunies.

« Le respect de cette obligation prend la forme d'une déclaration sur l'honneur de la part du preneur. » ;

c) L'article R. 255-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 255-2. – Les plafonds de loyer et de ressources mentionnés à l'article L. 255-4 sont ceux applicables aux logements financés par les prêts locatifs aidés d'intégration, les prêts locatifs à usage social et les prêts locatifs sociaux mentionnés aux articles D. 331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. » ;

d) Après l'article R. 255-9, sont insérés deux articles ainsi rédigés :

« Art. R. 255-10. – Une copie du règlement de copropriété, applicable au bien objet du bail réel solidaire, est communiquée au preneur lors de la signature de l'acte de cession des droits réel immobiliers.

« Art. R. 255-11. – Toute convocation d'assemblée générale de copropriétaires doit être notifiée au preneur d'un bail réel solidaire, au sens de l'article L. 255-1, et à l'organisme de foncier solidaire.

« A l'issue d'une assemblée générale de copropriétaires la notification du procès-verbal par le syndic aux copropriétaires est adressée au preneur d'un bail réel solidaire, au sens de l'article L. 255-1, et à l'organisme de foncier solidaire. » ;

3° Le titre est complété par un chapitre VI ainsi rédigé :

« CHAPITRE « VI

« BAIL RÉEL SOLIDAIRE D'ACTIVITÉ

« Art. R. 256-1. – Les plafonds de prix de cession des droits réels mentionnés à l'article L. 256-1 sont fixés par l'organisme de foncier solidaire, au regard, pour leur montant hors taxe, des conditions d'acquisition du terrain, de la nature du local et de la nature de l'activité exercée dans le local.

« Afin de prendre en considération le fait que la cession ne porte pas sur la pleine propriété du local concerné, le plafond de prix doit présenter une décote significative par comparaison à la valeur, sur le marché libre, de locaux commerciaux similaires et situés à proximité du local concerné.

« Art. R. 256-2. – En cas de mutation, le prix de cession des droits réels, parts et actions permettant la jouissance du bien n'excède pas le prix d'acquisition de ces droits réels, défini à l'article R. 256-1, actualisé par application de la variation d'un indice choisi par l'organisme de foncier solidaire et majoré de la valorisation des travaux d'amélioration effectués entre l'acquisition et la cession à l'exception de ceux réalisés pour l'adaptation du local à l'activité du cédant.

« Les modalités de valorisation et la nature des travaux sont déterminées par le bail réel solidaire d'activité liant le preneur et l'organisme de foncier solidaire.

« Le contrat de bail peut fixer une méthode d'évaluation du prix de cession des droits réels, parts et actions permettant la jouissance du bien.

« Art. R. 256-3. – Dans le cas où l'organisme de foncier solidaire fixe des critères d'éligibilité aux micro-entreprises en application de l'article L. 256-2, il peut se fonder sur tout ou partie des éléments suivants :

« 1° Le chiffre d'affaires ou la situation financière de l'entreprise ;

« 2° L'effectif de l'entreprise, sa politique de recrutement, notamment les actions qu'elle mène en faveur de l'insertion professionnelle des publics en difficulté ;

« 3° La précision d'une destination ou d'une ou plusieurs activités autorisées et, le cas échéant, d'activités accessoires qui peuvent être exercées dans le local ;

« 4° Le type d'activité de la micro-entreprise, apprécié au regard de la configuration des lieux, de ses conditions d'accès ou d'usage ou au regard des besoins du quartier ;

« 5° Les agréments dont dispose la micro-entreprise, notamment pour les microentreprises relevant de l'économie sociale et solidaire, au sens de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

« Lorsqu'il fixe des critères, l'organisme de foncier solidaire en fait mention dans la publicité préalable prévue à l'article R. 256-5.

« Art. R. 256-4. – Lorsque le bail réel solidaire d'activité est consenti à un opérateur dans les conditions fixées à l'article L. 256-3, le montant des plafonds de loyer applicables, par contrat d'occupation, à la micro-entreprise est fixé par le bail réel solidaire d'activité.

« Ce plafond doit présenter une décote significative par comparaison aux loyers pratiqués pour des biens similaires situés à proximité du local considéré.

« Le montant du loyer est déterminé par le titulaire du bail réel solidaire d'activité au regard des conditions de celui-ci.

« Le montant du loyer est révisé tous les trois ans à l'initiative du bailleur.

« Le loyer est constitué d'une part fixe ne pouvant excéder le plafond fixé par le bail réel solidaire d'activité. Il peut également comporter une part variable. Lorsqu'elle est prévue, les modalités de calcul de la part variable sont fixées dans le contrat d'occupation. Lors des révisions triennales, le montant de la part variable est calculé à due

proportion de l'évolution constatée des bénéfices de la micro-entreprise sur la période des trois exercices précédents.

« Ce loyer ne peut être inférieur au montant de la redevance due à l'organisme de foncier solidaire en application de l'article L. 256-8.

« La micro-entreprise transmet annuellement ses comptes financiers au titulaire du bail réel solidaire d'activité.

« *Art. R. 256-5.* – La conclusion d'un bail réel solidaire d'activité ou d'un contrat d'occupation en application des dispositions de l'article L. 256-3 est précédée d'une publicité d'une durée minimale de deux mois dans un support habilité à recevoir des annonces légales.

« Cette publicité est adaptée à la nature et aux caractéristiques du bail ainsi qu'au nombre ou à la localisation des micro-entreprises susceptibles d'y répondre.

« Cette publicité mentionne la nature du local, sa surface, son adresse, son prix, le montant de la redevance et le cas échéant, les critères d'éligibilité portés au projet de contrat de bail.

« *Art. R. 256-6.* – Les méthodes d'évaluation des indemnités de la valeur des droits réels prévues aux articles L. 256-7 et L. 256-15 sont prévues par le contrat de bail.

« Le preneur est indemnisé dans un délai de six mois à compter de la notification par l'organisme de foncier solidaire de sa décision conduisant à indemnisation ou à compter de la date d'expiration du bail.

« *Art. R. 256-7.* – L'organisme de foncier solidaire fixe au contrat de bail réel solidaire d'activité le montant de la redevance prévue à l'article L. 256-8.

« Le montant de la redevance est révisé tous les trois ans à l'initiative du bailleur.

« Le montant de cette redevance est constitué d'une part fixe établie au regard des conditions d'acquisition et de gestion du patrimoine immobilier par l'organisme de foncier solidaire et le cas échéant des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation du local objet du bail.

« Le montant de cette redevance peut être augmenté d'une part variable. Lorsqu'elle est prévue, les modalités de calcul de la part variable sont fixées dans le contrat de bail. Lors des révisions triennales, le montant de la part variable est calculé à due proportion de l'évolution constatée des bénéfices de la micro-entreprise sur la période des trois exercices précédents.

« Les comptes financiers de la micro-entreprise sont transmis annuellement par le titulaire du bail réel solidaire d'activité à l'organisme de foncier solidaire.

« *Art. R. 256-8.* – Le contrat de bail prévoit la liste des pièces devant être remises par le cédant ou donateur des droits réels afférents au bien objet d'un bail réel solidaire d'activité pour solliciter l'agrément d'un preneur ou d'un donataire en application de l'article L. 256-12.

« L'organisme de foncier solidaire saisi d'une demande d'agrément vérifie la complétude des documents transmis. En cas de demande incomplète, il peut solliciter des compléments par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique, adressée au donateur ou au cédant, ainsi qu'au donataire ou au preneur. Cette demande suspend le délai mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 256-12 jusqu'à la réception des compléments par l'organisme de foncier solidaire.

« Lors de la cession ou de la donation des droits réels, le contrat de bail réel solidaire d'activité peut être adapté, à l'initiative de l'organisme de foncier solidaire, pour tenir compte du nouveau preneur et s'il y a lieu pour tenir compte d'un nouvel usage du bien.

« *Art. R. 256-9.* – L'action en nullité à l'encontre du contrat de bail réel solidaire d'activité conclu en méconnaissance des articles L. 256-1, L. 256-2, L. 256-3, L. 256-4, L. 256-6 et L. 256-7 peut être exercée par les parties dans un délai de cinq ans à compter de la date de signature du contrat de bail.

« *Art. R. 256-10.* – Une copie du règlement de copropriété applicable au bien objet du bail est communiquée au preneur lors de la signature du contrat de bail réel solidaire d'activité.

« *Art. R. 256-11.* – Toute convocation d'assemblée générale de copropriétaires doit être notifiée au preneur d'un bail réel solidaire d'activité, au sens de l'article L. 256-1, et à l'organisme de foncier solidaire.

« A l'issue d'une assemblée générale de copropriétaires la notification du procès-verbal par le syndic aux copropriétaires est adressée au preneur d'un bail réel solidaire d'activité, au sens de l'article L. 256-1, et à l'organisme de foncier solidaire. »

Art. 3. – L'article R. 329-7 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant du présent décret, s'applique aux demandes d'agrément déposées après l'entrée en vigueur du présent décret.

Les articles R. 255-1-1 et R. 255-2 du code de la construction et de l'habitation, résultant du présent décret, s'appliquent aux demandes de logement en bail réel solidaire présentées à compter du 1^{er} janvier 2025.

Art. 4. – Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 16 juillet 2024.

GABRIEL ATTAL

*Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,*
CHRISTOPHE BÉCHU

*Le ministre de l'économie, des finances
et de la souveraineté industrielle et numérique,*
BRUNO LE MAIRE

*Le ministre délégué auprès du ministre
de la transition écologique et de la cohésion
des territoires, chargé du logement,*
GUILLAUME KASBARIAN