



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL**

Conseil du **14 décembre 2020**

Délibération n° 2020-0274

commission principale : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Instauration d'un abattement de 30 % sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS)

service : Direction générale déléguée aux ressources - Direction des finances

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Baume

Présidente : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : lundi 30 novembre 2020

Secrétaire élu : Monsieur Valentin Lungenstrass

Affiché le : mercredi 16 décembre 2020

Présents : M. Bernard, Mmes Baume, Vessiller, M. Payre, Mme Picard, M. Kohlhaas, Mme Geoffroy, M. Van Styvendael, Mme Vacher, M. Artigny, Mme Khelifi, M. Athanaze, Mme Moreira, M. Bagnon, Mme Groperrin, M. Camus, Mme Hemain, M. Longueval, Mme Boffet, MM. Blanchard, Guelpa-Bonaro, Mme Dromain, M. Ben Itah, Mmes Arthaud, Asti-Lapperrière, Augey, MM. Azcué, Badouard, Barge, Barla, Mme Benahmed, MM. Benzeghiba, Blache, Blein, Mmes Borbon, Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, M. Bréaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, MM. Bub, Buffet, Mmes Burillon, Burricand, Cabot, Cardona, Chadier, MM. Chambon, Charmot, Mme Charnay, MM. Chihi, Cochet, Cohen, Mmes Coin, Collin, MM. Collomb, Corazzol, Mmes Corsale, Crédoz, Crespy, Creuze, Croizier, MM. Da Passano, Dalby, David, Debû, Mmes Dehan, Delaunay, MM. Devinaz, Diop, Doganel, Doucet, Mmes Dubois Bertrand, Dubot, Dupuy, Ebery, El Faloussi, Etienne, Fautra, Fontaine, Fontanges, Fournillon, Fréty, Frier, MM. Galliano, Gascon, Mme Georgel, MM. Geourjon, Girard, Mme Giromagny, MM. Godinot, Gomez, Grivel, Groult, Mmes Guerin, Jannot, MM. Kabalo, Kimelfeld, Mme Lagarde, MM. Lassagne, Le Faou, Mme Lecerf, MM. Legendre, Lungenstrass, Maire, Marguin, Marion, Millet, Mône, Monot, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mmes Pouzergue, Prost, MM. Quiniou, Rantonnet, Ray, Mmes Reveyrand, Roch, M. Rudigoz, Mmes Runel, Saint-Cyr, Sarselli, Sechaud, MM. Seguin, Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, MM. Thevenieau, Uhlich, Vergiat, Vieira, Vincendet, Vincent, Mmes Vullien, Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme Petiot (pouvoir à M. Vieira).

Conseil du 14 décembre 2020**Délibération n° 2020-0274**

commission principale : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

objet : **Instauration d'un abattement de 30 % sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS)**

service : Direction générale déléguée aux ressources - Direction des finances

Le Conseil,

Vu le rapport du 25 novembre 2020, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Les organismes de foncier solidaire (OFS) ont été créés par l'article 164 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Ils sont désormais définis par l'article L 329-1 du code de l'urbanisme comme étant des organismes sans but lucratif dont l'objectif est d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements durablement abordables. Ce dispositif vise principalement à faciliter et pérenniser l'accession sociale à la propriété mais également la location sociale grâce à un dispositif de démembrement du foncier et du bâti, qui permet de neutraliser les coûts d'acquisition du foncier et ainsi rendre mieux solvables les ménages sous plafonds de ressources visés.

Les principes de fonctionnement sont les suivants :

- l'organisme de foncier solidaire fait l'acquisition d'un terrain, pour le conserver dans la durée dans une logique anti-spéculative,
- des programmes immobiliers abordables sont développés pour les ménages modestes sous conditions de ressources avec la pratique d'une TVA réduite à 5,5 %. Les prix de vente aux ménages sont plafonnés,
- les ménages achètent grâce au BRS, à un prix très abordable. Ils possèdent la propriété bâtie de leur logement et l'OFS demeure propriétaire du foncier,
- les ménages payent une redevance à l'OFS, qui vient s'ajouter aux charges d'entretien, taxes locales et annuités d'emprunt,
- les logements sont durablement maîtrisés à la revente : les ménages revendent leur propriété en respectant les conditions de prix de vente, avec une plus-value limitée, et obligatoirement à des ménages sous conditions de ressources. La vente est agréée par l'OFS et le BRS est prorogé pour la même période.

Le régime du BRS est décrit aux articles L 255-1 à L 255-19 du code de la construction et de l'habitation (CCH), issus de l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au BRS et de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Ces baux sont consentis pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

Les OFS peuvent signer des baux réels solidaires avec 3 catégories de preneurs :

- en premier lieu, le bail peut être consenti à un ménage qui occupe, sous plafond de ressources, le logement. Les plafonds de prix de cession des droits réels et de ressources du preneur sont fixés par décret en Conseil d'État,
- en second lieu, le bail peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources et de prix fixés par le même décret, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du logement par ces bénéficiaires,
- enfin, le bail 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 (article L 255-4 du CCH).

Un premier organisme foncier solidaire organisme régional solidaire (ORSOL) a été créé en 2018 sur le territoire de la Région Rhône-Alpes-Auvergne par 3 organismes régionaux et coopératifs : Rhône-Saône habitat, Savoisiennne habitat et Isère habitat.

La Métropole de Lyon a décidé notamment, par sa délibération n° 2019-3795 du 30 septembre 2019 :

- sa participation à la création de l'association OFS de la Métropole en tant que membre fondateur,
- l'attribution d'une dotation initiale à l'association de 4 000 000 € en investissement et de 350 000 € en fonctionnement,
- la possibilité d'accorder une garantie aux emprunts de l'OFS de la Métropole jusqu'à 100 % des prêts contractés pour l'acquisition de foncier avec un bail réel solidaire,
- la possibilité d'accorder une garantie aux emprunts des autres OFS du territoire (à l'exclusion de ceux portés par des offices publics de l'habitat métropolitains) jusqu'à 85 % des prêts contractés pour l'acquisition de foncier avec un bail réel solidaire.

L'article 1388 octies du code général des impôts (CGI) prévoit que les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent également, par délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI, instituer un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire conclu dans les conditions prévues aux articles L 255-2 à L 255-19 du CCH.

Le bénéfice de l'abattement est subordonné à une délibération prise régulièrement par l'organe délibérant des collectivités territoriales ou des EPCI à fiscalité propre pour la part de la TFPB leur revenant.

Pour bénéficier de cet abattement, le ménage redevable de la taxe adresse au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature du bail réel solidaire, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification. Elle doit être accompagnée d'une copie du bail réel solidaire ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission finances, institutions, ressources et organisation territoriale ;

DELIBERE

1° - Décide l'instauration d'un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements faisant l'objet d'un BRS conclu dans les conditions prévues aux articles L 255-2 à L 255-19 du CCH.

2° - Charge monsieur le Président de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 16 décembre 2020.