

Mise en oeuvre du Bail Réel Solidaire et abattement sur Taxe Foncière

Date de la convocation du conseil municipal : le jeudi 23 juin 2022

Date et heure du conseil municipal : le lundi 27 juin 2022 à 20h

Lieu du conseil municipal : Salle du Conseil Municipal, Hôtel de Ville, 7 rue du Carteron

Président de séance : Emmanuel TERRIEN

Secrétaire de séance : Laurent LEYGONIE

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23

Nombre de conseillers municipaux présents : 19

Nombre de conseillers municipaux représentés : 4

Nombre de votants : 23

PRÉSENTS : TERRIEN Emmanuel, Maire

LOEZ Jean-Christophe, EVAIN Marie-Laure, EVAIN Olivier, PERRAUD Sylvie, PERROT Philippe, MAISONNEUVE Marie, Adjointes au Maire, CHARGE Dominique, BILLOT Marco, MARTIAL Eric, BROSSARD Françoise, COUTAREL-LORIEU Martine, PREL Elisabeth, STERCHI Charles (arrivé à 20h50), HAUMONT Sébastien, GUITTET Laurence, DAUPHIN Cathy, LEYGONIE Laurent, PINSON Hélène (arrivée à 20h11), Conseillers Municipaux.

REPRÉSENTÉS : WILLIAMS Frédéric donne pouvoir à Jean-Christophe LOEZ ; PERIER Julien donne pouvoir à Elisabeth PREL ; TETEREL Jérémy donne pouvoir à Marie-Laure EVAIN ; MARCHAIS Violette donne pouvoir à Emmanuel TERRIEN.

Exposé

Jean-Christophe LOEZ, adjoint au Territoire, à l'Urbanisme et à l'Environnement informe le Conseil que, par un courrier du 16 décembre 2021, la Métropole a demandé à la Commune de Mauves-sur-Loire un avis sur le déploiement du dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS) sur son territoire.

Ce type de bail peut être passé par les Offices Fonciers Solidaires (OFS), dont l'Office « Atlantique Foncier Solidaire » créé en 2019 par la Métropole en lien avec le Département, la CARENE, L'Union Sociale de l'Habitat. Défini à l'article L 255-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il permet aux OFS de consentir des baux de longue durée sur les terrains dont ils sont propriétaires, permettant aux preneurs d'y construire ou y acquérir un bâti devant être destiné, pendant toute la durée du contrat, à servir de résidence principale.

Nantes Métropole souhaite faire de ce BRS une alternative au dispositif de location accession dont l'intérêt, en termes d'offre sociale immobilière, est limité dans le temps, les logements bénéficiant de ce dernier redevenant rapidement l'objet du marché spéculatif de la propriété foncière.

En effet, l'OFS permet de maintenir, voire d'accroître le caractère abordable du logement en ayant recours, grâce au BRS, à la dissociation perpétuelle entre propriété foncière (du terrain) et propriétés immobilières (du bâti). Le modèle est pérenne puisqu'un encadrement du prix de revente permet à plusieurs générations de ménages de bénéficier de conditions favorables pour devenir propriétaires.

Le fonctionnement du dispositif est le suivant :

- . l'OFS fait l'acquisition d'un bien foncier pour le conserver dans la durée
- . des opérateurs réalisent sur ces terrains des programmes immobiliers résidentiels abordables pour des ménages à revenus modestes
- . grâce au Bail Réel Solidaire, ces ménages achètent la propriété bâtie de leur logement, l'OFS restant propriétaire du foncier
- . les ménages paient alors un loyer foncier qui vient s'ajouter aux charges d'entretien de leur bien et aux taxes locales
- . quand ils revendent leur immeuble bâti, ils le font avec une plus-value limitée, sous condition d'agrément de l'OFS
- . le bâti peut alors être cédé à de nouveaux ménages à un prix restant abordable.

Au regard des effets vertueux de l'outil, Monsieur le Maire invite donc le Conseil à émettre un avis favorable au déploiement du BRS sur le territoire malvien et plus globalement sur le territoire de la Métropole, celui-ci n'ayant été utilisé que sur Nantes et Saint-Herblain pour le moment au travers de 7-8 programmes immobiliers.

Il invite également le Conseil à se prononcer sur un niveau d'abattement dont pourraient bénéficier les logements commercialisés avec un BRS sur la part communale de la Taxe Foncière sur les Propriétés bâties. L'article 1388 octies du Code Général des Impôts permet d'acter un abattement de 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90 ou 100%. Il faut savoir, pour prolonger le comparatif, que les logements issus de la location-accession bénéficient d'une exonération pure et simple de 15 ans de la taxe.

Monsieur le Maire précise que la Métropole et les premières Communes de l'intercommunalité qui ont pu délibérer sur le sujet se sont arrêtées sur un abattement à 30%. Il ajoute que la Commune n'accueille pas encore pour le moment d'opération éligible et qu'elle peut, chaque année, modifier par délibération le niveau d'abattement applicable, en fonction par exemple de la superficie fiscale concernée par ce nouveau type d'accession dont le développement sera très progressif.

Il ajoute, pour une parfaite information des Conseillers, que le présent abattement, s'il est mis en place, ne donnera pas lieu à compensation financière de l'Etat. A titre indicatif, l'impact sur le produit fiscal de la Collectivité pourrait être estimé à 4 200-4 300 € par an pour 75 logements de 65 m² en moyenne.

Ceci étant exposé, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **DONNE UN AVIS FAVORABLE** au déploiement du dispositif de Bail Réel Solidaire sur le territoire communal au travers de l'action de l'Office « Atlantique Foncier Solidaire » ;
- **APPROUVE** l'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.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal.



Fait à MAUVES SUR LOIRE, le 27 juin 2022

Le Maire,
Emmanuel TERRIEN