



N° 4283

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 7 décembre 2016.

PROJET DE LOI

*ratifiant l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016
relative au **bail réel solidaire**,*

(Renvoyé à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉ

AU NOM DE M. Bernard CAZENEUVE,
Premier ministre,

PAR Mme Emmanuelle COSSE,
ministre du logement et de l'habitat durable

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire a été publiée au *Journal officiel* de la République française du 21 juillet 2016.

Cette ordonnance a été prise sur le fondement de l'article 94 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques habilitant le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance, pour créer un contrat de bail de longue durée par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, 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, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession. L'ordonnance crée un nouveau chapitre V au titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation (articles L. 255-1 à L. 255-19).

L'innovation juridique du bail réel solidaire tient au renouvellement de la durée du bail à chaque cession des droits réels attachés au bâti, sous réserve que le nouvel acquéreur remplisse les conditions de ressources. Ce renouvellement du bail permet de compenser l'effet de baisse de la valeur de ces droits réels à mesure que l'on approche de la fin du bail, dans le cas d'un bail classique dont la durée ne peut être prorogée. Avec ce nouveau bail, le propriétaire du bâti voit la valeur de ses droits maintenue dans le temps. Cela offre donc aux ménages modestes le moyen de se constituer un patrimoine immobilier.

Les baux réels solidaires ne peuvent être consentis que par des organismes de fonciers solidaires, définis à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, agréés par le préfet de région.

En contrepartie de l'effort consenti par l'organisme de foncier solidaire sur la redevance du foncier, la valeur de revente du bâti est plafonnée, condition pour permettre à un nouveau ménage modeste de se porter acquéreur. Le bail réel solidaire et l'organisme de foncier solidaire sont donc de nouveaux outils à disposition des collectivités pour garantir la pérennité sur une longue période d'un parc d'accession sociale à la

propriété. La maîtrise durable de l'affectation du foncier permet en outre à l'organisme de foncier solidaire d'être un acteur de la mixité sociale.

Ces nouveaux outils participent donc au développement d'une offre de logements accessibles aux ménages les plus modestes, au cœur des agglomérations, et hors du fonctionnement spéculatif des marchés immobiliers.

L'ordonnance doit être ratifiée dans un délai de cinq mois à compter de sa publication, soit avant le 21 décembre 2016 ; c'est l'objet du présent projet de loi.

PROJET DE LOI

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi ratifiant l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire, délibéré en conseil des ministres, après avis du Conseil d'État, sera présenté à l'Assemblée nationale par la ministre du logement et de l'habitat durable, qui sera chargée d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article unique

L'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire est ratifiée.

Fait à Paris, le 7 décembre 2016.

Signé : Bernard CAZENEUVE

Par le Premier ministre :

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Signé : Emmanuelle COSSE

