



Direction Juridique et Fiscale
Pascal GAREAU / Gaëlle LECOUEDIC

7 janvier 2022

Note juridique

ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE – ORGANISMES HLM AGREES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE :

LOGEMENTS ACQUIS EN VEFA ET BAIL REEL SOLIDAIRE

Un organisme Hlm agréé organisme de foncier solidaire (OFS) peut-il acquérir en VEFA des logements afin de conclure des baux réels solidaires (BRS) en vue de l'accession sociale à la propriété ?

Les organismes Hlm peuvent : " être agréés pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire définies à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du présent code. " (articles L 421-4 (9°) L 422-2 et L 422-3 du CCH).

Par ailleurs, les organismes Hlm ont pour objet « de réaliser, ou acquérir et améliorer,, » en vue de leur vente à des personnes physiques, à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par la réglementation.

Dans le cadre de leur activité d'accession sociale à la propriété, les organismes Hlm peuvent donc "acquérir et améliorer" des logements en vue de leur vente.

Par conséquent, dans le cadre de leur compétence en accession la propriété des organismes Hlm, l'acquisition de logements neufs en vue de leur aliénation, sans aucune intervention de l'organisme Hlm, est exclue.

Toutefois, les organismes Hlm ont également pour objet "de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession » ce qui leur permet d'acquérir des logements, notamment en VEFA, en vue de les donner en location-accession (PSLA).

Par conséquent, exception faite de la location-accession, les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées par les organismes Hlm portent :

- soit sur des logements qui ont été construits par l'organisme lui-même,
- soit sur des logements qui ont été "acquis et améliorés" par celui-ci.

En application du principe de compétence limitée ("pas de compétence sans texte"), seule la location-accession (agrée PSLA notamment) est envisageable pour les logements acquis (en VEFA) par les organismes Hlm dans le cadre de la réalisation de leur activité d'accession sociale à la propriété.

La possibilité d'être agréés organismes de foncier solidaire, conférée par la loi ELAN du 23 novembre 2018, leur permet de développer, en cette qualité, des opérations d'accession sociale à la propriété via un bail réel solidaire (BRS) tel que défini aux articles L. 255-1 et suivants du CCH.

Toutefois, cet agrément n'a pas pour objet de leur permettre d'exercer une activité d'accession à la propriété au-delà de leur objet social, et ils sont agréés "OFS" dans les limites du SIEG défini à l'article L 411-2 du CCH.

En outre, un organisme Hlm demeure tenu par son agrément au regard de sa mission et de ses compétences telles que définies par le CCH, et l'agrément en qualité d'OFS ainsi encadré ne peut avoir pour effet d'écarter le principe de compétence limitée rappelé supra.

Par conséquent, nous considérons que les organismes Hlm ne peuvent pas acquérir en VEFA des logements en vue de conclure des baux réels solidaires.