

# BAILLEURS PUBLICS DROITS RÉELS BRILO TEMPORAIRE INTERMÉDIAIRE



PAR  
BRUNO CHEUVREUX  
RAPHAËL LEONETTI  
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

CONSEIL

ARTICLE MIS À JOUR AU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2015



## 4. LE BAIL RÉEL IMMOBILIER DÉDIÉ AU LOGEMENT (BRILO)

### TEXTES COMMENTÉS

- L'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire
- art. L. 254-1 à L. 254-9 CCH

Dans de nombreux pays, la propriété perpétuelle et la location ne sont pas les moyens juridiques les plus répandus pour jouir d'un logement. Ainsi, en Angleterre et au Pays de Galles, le *freehold* (ou pleine propriété) est largement dépassé par le *leasehold*, sorte de bail de très longue durée conférant au preneur le sentiment d'être un véritable propriétaire de son logement. La France n'ignore pas ce type de démembrement de propriété. A Lyon, les Hospices Civils ont acquis la propriété d'une grande partie du territoire de la ville et ont conclu des baux emphytéotiques avec les occupants des constructions, et notamment des logements, qui se considèrent pour des raisons plus historiques que juridiques comme de véritables propriétaires. Mais ces régimes ne correspondent pas à une politique publique de maîtrise des prix des logements.

Au contraire, en Suède ou aux Pays-Bas, les collectivités locales ont mené une politique d'acquisition de terrains pour maîtriser la spéculation foncière (Stockholm possède 50 % de son territoire), le sol est mis à disposition des constructeurs dans le cadre de baux à constructions. Tel est également le cas de la Chine où le sol urbain demeure la propriété de l'État.

L'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire introduit pour la première fois en droit français un régime général de propriété temporaire appliqué au logement, en instituant dans le

code de la construction et de l'habitation (« CCH », art. L. 254-1 à L. 254-9) un nouveau bail de longue durée appelé « bail réel immobilier » (ci-après, le « BRILO »).

Le BRILO poursuit donc le double objectif de développer un système de dissociation du foncier et du bâti appliqué au logement et, par là-même, de réduire le prix des logements en faveur des classes intermédiaires, notamment dans les grandes villes.

L'émergence de ce nouveau bail est due à un contexte juridique et économique (I) dont sont issus les principaux traits de son régime juridique (II).

### 1 – CONTEXTE JURIDIQUE ET ÉCONOMIQUE DE LA CRÉATION DU BRILO

Depuis le début des années 2000, la décorrélation entre le revenu disponible des ménages et le prix des logements ne cesse de s'aggraver. La pénurie de logements et la forte augmentation de leur prix, tant à l'achat (environ 11 000 € par m<sup>2</sup> pour les programmes neufs en cours à Paris<sup>1</sup>, avec un apport moyen demandé autour de 200 000 €) qu'à la location (23,9 € par m<sup>2</sup> en moyenne à l'emménagement à Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2012<sup>2</sup>), sont les principales causes de l'augmentation persistante du taux d'effort des ménages.

Ce déséquilibre du marché de l'immobilier tend à exclure la classe intermédiaire, et

1- Source : [www.explorimoneuf.com](http://www.explorimoneuf.com) - 15/12/2013.  
2- Source : Rapport de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne, mai 2013.

particulièrement les jeunes ménages primo-accédant avec des enfants en bas âge.

Dans les grandes métropoles françaises, les pouvoirs publics ont déjà expérimenté plusieurs méthodes qui n'ont pas permis de résister à cette tendance. Ainsi :

- les efforts pour le développement du parc locatif social ne profite pas à une grande partie de la classe moyenne ;
- les clauses antispéculatives imposées dans le cadre de l'accession à prix maîtrisé ont une durée juridiquement limitée qui ne permet pas de lutter, à moyen terme, contre les effets d'aubaine,
- les marges d'action réduites des promoteurs sur les coûts de construction, au vu notamment des exigences actuelles liées au développement durable, empêchent de neutraliser l'envolée des prix<sup>3</sup>.

C'est dans ce contexte qu'a émergé l'idée de recourir aux outils juridiques de dissociation entre le foncier et le bâti, afin de limiter la part de la charge foncière dans le coût des logements qui seraient ainsi offerts sur le marché dans le cadre d'une propriété temporaire<sup>4</sup>.

Concrètement, il s'agit de conférer un droit réel dans le cadre d'un bail de longue durée sur un terrain, en vue de la création de logements, et d'utiliser le levier que constitue le coût du foncier pour que le prix desdits logements soit abordable.

Les personnes publiques propriétaires de terrains ou de bâtiments à réhabiliter, mais également certaines personnes privées (associations, fondations, organismes fonciers solidaires), pourront ainsi privilégier l'offre de logements intermédiaires en faisant un effort sur le « prix » de leur foncier (plus précisément « la redevance » du BRILO) dans le cadre de tels baux.

Mais, pour qu'un tel dispositif soit efficace, il est impératif de tenir compte des objectifs éventuellement divergents du propriétaire du terrain et des futurs acquéreurs de la propriété temporaire des logements. A cet égard :

(i) du point de vue des bailleurs publics ou privés, il convient d'éviter que l'effort sur le foncier soit détourné et, donc, de garantir la satisfaction de l'objectif de développement de l'offre de logements à prix compétitifs. L'outil juridique doit donc permettre de stipuler des clauses d'affectation et des clauses antispéculatives pour garantir pendant la durée du contrat le maintien des logements

ainsi construits dans le marché de logement intermédiaire et éviter ainsi tout effet d'aubaine.

- (ii) Du point de vue des futurs acquéreurs des logements, pour rendre séduisant et sécurisant un tel bail donnant droit à une propriété temporaire, il est indispensable :
- de permettre d'emprunter en apportant en garantie l'objet de l'acquisition ;
  - de permettre également de céder le logement et le droit réel y attaché pendant la durée du bail constitutif de droits réels ;
  - de garantir la pérennité du droit de propriété temporaire durant toute la période stipulée dans le bail.

C'est dans le cadre des nouveaux outils mis en place par les pouvoirs publics pour parvenir à une neutralisation du coût du foncier (voir Vorms B., Accession à la propriété : l'ingénierie juridique peut-elle neutraliser le coût du foncier ? Bail emphytéotique, community land trust et BRILO, Politique du logement.com, 4 juin 2015) que l'ordonnance du 20 février 2014, a renforcé les techniques contractuelles de dissociation du foncier et du bâti dans la mesure où les contrats spéciaux qui existaient jusqu'à ce jour étaient incapables de répondre à la fois aux intérêts des bailleurs et à ceux des futurs acquéreurs de logements.

En effet, les baux emphytéotiques ou les baux à construction offrent une véritable stabilité au preneur, mais empêchent de stipuler des clauses permettant le maintien du logement dans le marché intermédiaire. La présence d'une clause d'affectation précise (par exemple, niveau de revenu des ménages) ou d'une clause antispéculative dans ces baux emporterait une disqualification du droit réel, remettant en cause les financements éventuellement obtenus.

Quant au bail emphytéotique administratif, en plus de n'être ouvert qu'à certains propriétaires publics, il présente au moins deux difficultés importantes pour les acquéreurs de logements : d'une part, la possibilité d'hypothéquer le droit réel et les constructions limitées au financement des travaux, ce qui exclut le financement de l'acquisition ; d'autre part, il s'agit d'un contrat administratif comportant nécessairement une faculté de résiliation pour motif d'intérêt général, porteuse d'instabilité et susceptible de rendre difficile

l'obtention d'un financement pour ce type de produit.

Le législateur a donc jugé nécessaire de construire un outil hybride permettant de concilier l'objectif poursuivi par les éventuels bailleurs et les intérêts privés des futurs acquéreurs de logements. Ainsi, l'article 1er, 6° b) de la loi d'habilitation du 1<sup>er</sup> juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction, autorise le gouvernement à instituer « un contrat de bail de longue durée, réservé à la production de logement, par lequel le propriétaire 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 niveau de loyers et, le cas échéant, de prix de cession, ainsi qu'en prévoyant les règles applicables en cas de résiliation ou de méconnaissance des obligations propres à ce contrat ».

## 2 - PRINCIPAUX TRAITS JURIDIQUES DU BRILO

C'est sur le fondement de cette loi d'habilitation que, dans la perspective de développer l'offre de logements intermédiaires, l'ordonnance du 20 février 2014 donne naissance au BRILO, dont l'innovation majeure consiste à appliquer le concept de la propriété temporaire au logement, mais qui permettra également de promouvoir la location intermédiaire.

### A. UN OUTIL INTÉGRÉ DANS LE RÉGIME DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

Le BRILO permet de valoriser un foncier par la réalisation d'un programme de logement (l'ordonnance prévoit une obligation de réaliser des travaux de construction ou de réhabilitation : CCH, art. L. 254-1, al. 7), tout en garantissant au propriétaire public ou privé que les logements construits seront maintenus dans le parc intermédiaire.

À cet égard, le nouvel article L. 254-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit un encadrement de l'affectation et du prix des logements :

- les logements réalisés dans le cadre d'un BRILO devront ainsi être destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés, à titre de résidence principale, par des per-

3- Nexity, en la personne d'Alain DININ, PDG du groupe, a suggéré au gouvernement le 19 février 2014 de suivre trois pistes qui permettraient aux promoteurs de réduire rapidement de 10 % le prix des logements qu'ils construisent : (1) interdire aux communes de vendre leurs terrains au promoteur le plus offrant, en échange de quoi ces derniers s'engageraient à plafonner les prix de vente ; (2) la diminution du nombre de places de parking obligatoire dans les logements neufs ; (3) la simplification des 3000 normes en vigueur dans la construction, notamment celles relatives au développement durable et à l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

4- Des propositions en ce sens ont déjà été formulées par de nombreux acteurs du marché de l'immobilier, tant publics que privés. On se limitera à citer les études plus récentes, celles de l'ANIL dans son rapport intitulé « Le bail emphytéotique : une voie pour aider l'accession dans les zones les plus chères ? » (rapport de mai 2011, réalisé par Bernard Vorms), celles du CERDEAU dans le cadre d'une étude confiée par le Comité interministériel pour le développement de l'offre de logements (DIHAL / Cidol - Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement) et intitulé « Foncier public & production de logements : Quelles alternatives ? », et les « 10 idées pour le logement » auxquelles est consacré le livre blanc de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIIM) paru en 2012.

sonnes physiques dont les ressources n'ex-  
cèdent pas, au jour du contrat, des plafonds  
(cf. CCH, art. 302-27 et avec les renvois) ;  
- quant au coût des logements, leur prix  
d'acquisition ou, pour ceux donnés en loca-  
tion, leur loyer (CCH, art. R. 302-29), n'ex-  
cèdera pas des plafonds (décret à paraître  
s'agissant du prix de cession du droit réel).

Toujours s'agissant de son champ d'appli-  
cation, Le BRILO pourra être consenti tant  
par une personne privée que par une per-  
sonne publique, à l'exclusion de l'Etat et de  
ses établissements publics (excepté les éta-  
blissements publics foncier). Cette exclusion  
s'explique par « l'objectif du législateur de  
hiérarchiser les politiques menées en faveur  
du logement » (Rapport au Président de la  
République sur l'ordonnance du 20 février  
2014), les facilités offertes par le régime du  
logement intermédiaire ne devant pas nuire  
au développement de l'offre de logement  
social. Or on sait que la loi n°2013-61 du 18  
janvier 2013 relative à la mobilisation du  
foncier public en faveur du logement per-  
met à l'Etat et ses établissements publics de  
céder leurs terrains à un prix décoté à des  
collectivités territoriales lorsqu'il s'agit de  
favoriser la réalisation de programmes de  
constructions comportant essentiellement  
des logements dont une partie au moins est  
réalisée en logement social (cf. Bull. Cheu-  
vieux-Notaires, n°72, avril 2013, p. 8). Leur  
exclusion du champ d'application du BRILO  
constituerait donc, a priori, un arbitrage en  
faveur de la production de De programme  
d'habitat social sur les fonciers concernés.

#### B - UNE PROPRIÉTÉ TEMPORAIRE AVEC TOUS LES AUTRES ATTRIBUTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Avec le BRILO, le gouvernement-législateur  
introduit donc en droit français le concept  
de propriété temporaire d'un logement.  
Il ne fait pas de doute que le succès de ce  
concept reposera essentiellement sur les  
prix des logements proposés et dépendra du  
montant de la redevance (prix du foncier)  
qui devra être acquitté par le propriétaire  
du logement. A priori, au vu de l'importance  
du coût du foncier dans les zones tendues,  
les prix de sortie des logements pourraient  
être diminués d'environ 40 %.

En toute hypothèse, le dispositif apporte de  
nombreuses garanties aux futurs acquéreurs  
des logements qui auront une véritable  
propriété des logements construits jusqu'à  
l'expiration du bail. Ils pourront céder, hypo-  
théquer, louer ou conserver leur logement  
de façon stable puisque le contrat ne peut  
prévoir aucune faculté de résiliation unila-  
térale par le bailleur.

Comme dans tout contrat constitutif de  
droits réels, le preneur du BRILO sera « tenu  
de toutes les charges, taxes et impôts rela-  
tifs tant à l'immeuble donné à bail qu'aux

constructions réalisées » (CCH, art. L. 254-2,  
al. 6), et devra maintenir en bon état d'en-  
tretien et de réparation les constructions  
existantes et/ou réalisées (CCH, art. L. 254-2,  
al. 5).

La seule contrainte est, pour le propriétaire  
du logement, de respecter les dispositions  
de l'article L. 254-1 relatives au prix et à l'oc-  
cupation du logement (v. supra).

Il s'agit donc d'une propriété avec tous ses  
attributs avec cependant deux spécificités :  
une durée limitée (et non susceptible de  
tacite reconduction) et une affectation rela-  
tive à l'objectif de maintien des logements  
dans le parc intermédiaire.

Ces caractéristiques,  
dont les acquéreurs  
seront très précisément  
informés dans le cadre  
d'une offre préalable  
d'acquisition (cf. CCH,  
art. L. 254-5 et L. 254-  
6), ne devraient pas  
nuire à l'attractivité du  
BRILO.

D'abord, le droit de propriété temporaire  
permettra néanmoins le maintien du bien  
dans une famille sur plusieurs générations  
(la durée du BRILO peut varier de 18 à 99  
ans), ce qui est parfaitement compatible  
avec le comportement des ménages pour  
deux raisons aux moins : d'abord, parce que  
l'homo-economicus prend désormais autant  
en compte le capital que représente son  
logement que sa valeur d'usage. Prenons le  
cas d'un bail de 75 ans, qui pourra concer-  
ner trois générations. Après une soixantaine  
d'année, la valeur d'usage du logement  
supplantera la valeur liée à la propriété.  
Concrètement, s'il reste une dizaine d'année  
à courir sur le bail, la valeur du bail pourra  
utilement être comparée à la valeur d'une  
location pendant dix ans ; ensuite, parce  
que les notaires se sont aperçus que plus  
de 80 % des actifs immobiliers sont vendus  
au décès du second mourant, l'objectif pre-  
mier des acquéreurs étant de protéger leur  
conjoint et le logement familial.

Ensuite, la valeur du droit réel fera l'objet  
d'un décret en Conseil d'État qui fixera une  
méthode de calcul du prix des logements qui  
permettra d'obtenir non pas un prix admi-  
nistré mais un prix régulé qui suivra les évo-  
lutions du marché. Très schématiquement, la  
solution devrait consister à appliquer la for-  
mule de calcul de la valeur d'un droit réel,  
que l'on appelle méthode de capitalisation  
à durée limitée de l'économie de loyers, en  
prenant comme paramètres :

- (i) le loyer plafonné tel qu'il sera arrêté pour  
les locations de logements construits dans le  
cadre d'un BRILO ;
- (ii) un taux de capitalisation induit fondé sur

des données observées sur le marché libre.  
Ce taux de capitalisation pourrait être ob-  
tenu en rapportant le loyer annuel par m<sup>2</sup>  
des premières locations dans le secteur libre,  
constaté par les observatoires des loyers, sur  
le prix moyen au m<sup>2</sup> des vente de logements  
anciens, là encore dans le parc libre, tel que  
ce prix est constaté par les chambres des  
notaires.

Une telle méthode de calcul permettrait  
donc d'obtenir un prix de logement minoré,  
du fait du loyer plafonné servant de base de  
calcul, mais un prix suivant les évolutions du  
marché (tout en tenant compte de la durée  
restante du bail) puisque le taux de capita-  
lisation applicable serait fondé sur l'obser-  
vation du marché.

“

Le succès de ce concept  
reposera essentiellement  
sur les prix des logements proposés.

”

Les acquéreurs participe-  
ront ainsi à la plus-va-  
lue ou à la moins-value  
du bien, pondérée par  
le fait qu'il s'agit de  
logements intermé-  
diaires. Ils pourront  
ainsi augmenter leurs  
capacités d'investisse-  
ment immobilier et,

soit changer d'appartement en logement  
intermédiaire, soit devenir acquéreur sur le  
marché libre.

Enfin, les conditions d'occupation liées au  
régime du logement intermédiaire ne s'im-  
posant qu'à l'occupant et non au proprié-  
taire, ce dernier – de même que son conjoint  
(CCH, art. L. 254-7) – pourra continuer à  
jouir de son logement qu'elle que soit l'évo-  
lution de ses ressources.

A cet égard, on note que le BRILO ouvre  
également la voie à des acquisitions de loge-  
ments en propriété temporaire par des in-  
vestisseurs qui pourront ensuite louer lesdits  
logements à des personnes remplissant les  
conditions sus-visées. C'est l'aspect « loca-  
tion intermédiaire » du dispositif.

#### C - LA LOCATION INTERMÉDIAIRE DANS LE CADRE D'UN BRILO

Plusieurs dispositions de l'ordonnance sont  
consacrées à la location intermédiaire. Le  
troisième alinéa de l'article L. 254-2 du CCH  
dispose ainsi que le preneur peut librement  
consentir des baux sur l'immeuble qui  
s'éteignent à l'expiration du bail réel immo-  
bilier, sauf si le contrat en prévoit la conti-  
nuation par le bailleur. Le régime des baux  
consentis est précisé à l'article L. 254-4 du  
CCH qui prévoit :

- que le contrat de location doit reproduire  
en caractères apparents, sous peine de nul-  
lité, les dispositions relatives à l'occupation  
du logement ;
- que dans les baux d'habitation consentis  
en application de la loi du 6 juillet 1989, le  
propriétaire du logement doit mentionner  
en caractère apparent la date d'extinction

du bail et son effet sur le contrat en de bail d'habitation et que, à défaut, le bénéficiaire du bail d'habitation aura droit au maintien dans les lieux pendant une durée de trente-six mois à compter de la date d'expiration du BRILO.

Aussi, à l'instar du propriétaire-occupant, le locataire-occupant et son conjoint pourront continuer à occuper le logement, même si leurs conditions de revenu augmentent (CCH, art. L. 254-7).

Cette faculté de louer le logement pourrait susciter l'intérêt d'investisseurs (caisses de retraite, compagnies d'assurances, OPCI, SPCI, ...) qui, par ailleurs, pourront bénéficier pour la réalisation de ces opérations, dès lors qu'elles s'intégreront dans un programme mixte comprenant la construction d'au moins 25 % de logements sociaux, d'une TVA au taux réduit de 10% et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour une durée de 20 ans (cf. art. 73 de la loi n°2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, qui réserve cependant cet avantage aux personnes morales dont les associés ou actionnaires sont tous passibles de l'impôt sur les sociétés).

Il est à noter à cet égard que l'ordonnance permet de verser la redevance (le coût du foncier) périodiquement ou par avance pour tout ou partie de la durée du BRILO (redevance capitalisée). Partant, de deux choses l'une. Soit le programme de logement en BRILO est réalisé par un promoteur, en vue de la cession en l'état futur d'achèvement des constructions. Dans cette hypothèse, le BRILO pourra alors donner lieu au

versement d'une redevance capitalisée par le promoteur au propriétaire du terrain, redevance dont le montant sera intégré dans le prix des logements cédés en VEFA. Soit le programme de logement est acquis par un investisseur souhaitant proposer des locations à prix intermédiaire. Dans ce cas, le versement d'une redevance périodique sera certainement plus compatible avec la rentabilité d'une telle opération.

\*\*\*

En somme, le BRILO constitue un nouveau marché et, concrètement, pourra prendre deux formes :

**1) L'accession au logement intermédiaire dans le cadre d'une propriété temporaire.** Concrètement, le BRILO pourra dans cette hypothèse être consenti à un promoteur, sur un foncier privé ou public (certainement après une consultation du marché dans ce dernier cas), lequel promoteur réalisera les constructions et cédera les logements (avec les droits réels y afférant) en état futur d'achèvement. Il mettra l'immeuble en copropriété (dès la première acquisition d'un logement) et chaque copropriétaire sera alors propriétaire d'un lot privatif (propriété temporaire du logement) et de quotes-parts des parties communes (comprenant les charges de travaux, d'entretien et le droit au bail qui est en l'occurrence le droit réel fondement du bail emphytéotique logement). Dans ce schéma, c'est l'indivision des copropriétaires qui sera titulaire du droit au bail réel et seul le syndicat des copropriétaires de l'ouvrage, en raison de sa personnalité civile propre, assurera la représentation de

la collectivité des copropriétaires, titulaires indivis du bail vis-à-vis du bailleur, en particulier pour le respect des clauses du bail, y compris pour le paiement du prix.

**2) La location de logements intermédiaires à prix maîtrisés.** Le BRILO sera dans ce cas consenti à un investisseur, personne physique ou morale, qui pourra alors louer les logements réhabilités, construits ou en leur état futur d'achèvement aux personnes remplissant les conditions d'occupation déterminées par décret.

Interrogés sur le dispositif, de nombreux acteurs du marché de l'immobilier ont marqué un vif intérêt pour le BRILO : des personnes publiques (Lyon, Lille, Marseille, Bordeaux, Nice et Paris), des promoteurs, des aménageurs, des banques, ou encore des investisseurs.

A Paris, où Jean-Yves MANO, ancien adjoint au maire en charge du logement, a impulsé la création du BRILO, le conseil municipal a, le 14 octobre dernier, émis le vœu de promouvoir cet outil et d'y consacrer des terrains.

Si le BRILO ne permettra pas, à lui seul, de résoudre la crise du logement, il y contribuera certainement et efficacement et pourrait – dans un très prochain terme, c'est-à-dire après la publication du décret d'application prévu pour la fin de l'année – représenter un pourcentage substantiel des programmes de logements dans les villes.

\*\*\*

## FOCUS : LA NOTION DE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

La loi n° 2013-569 du 1<sup>er</sup> juillet 2013 habitait le gouvernement à prendre par ordonnances des mesures favorisant le développement des logements à prix maîtrisés caractérisés soit par un niveau de loyer intermédiaire situé entre ceux du parc social et ceux du reste du parc privé, soit par un prix d'acquisition inférieur à celui du marché et notamment la création d'un statut spécifique du logement intermédiaire, lequel n'était nullement défini pas les textes.

En effet, la notion de logement intermédiaire était jusqu'alors uniquement entendue comme suit :

- Un logement destiné à être occupé par des ménages dont les ressources sont trop élevées pour être accueillis dans le secteur social et trop faibles pour le secteur privé ;
- Un logement dont le loyer pratiqué est supérieur à celui d'un logement conventionné mais, inférieur à celui du loyer libre ;
- Un logement pouvant bénéficier de prêts particuliers et pouvant profiter d'une aide fiscale accordée en contrepartie de l'effort du propriétaire pour son engagement à louer à des conditions déterminées.

Les textes restaient cependant silencieux sur les plafonds de ressources des locataires de ce type de logement et la pratique pouvait avoir une perception variée de la notion de logement intermédiaire.

L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 est donc venue préciser les contours de cette notion en apportant une définition précise à l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Nous attirons votre attention sur le fait que les critères permettant de caractériser le statut de logement intermédiaire initialement fixés par cette ordonnance viennent d'être modifiés par la loi pour la

croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n° 2015-990 du 6 août 2015. Afin de supprimer certains blocages et de favoriser le développement de ce segment de marché, la loi Macron a, en effet, choisi d'étendre ce dispositif à tout le territoire à l'exclusion des communes carencées au titre de la loi SRU . Les autres critères demeurent, en revanche, inchangés.

■ Ainsi, sont qualifiés de logements intermédiaires, au sens de la présence ordonnance, les logements qui : Font l'objet d'aides directes et indirectes sous quelque forme que ce soit, accordées par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale. Ces aides sont conditionnées au respect, pendant une certaine durée, d'engagements quant à son occupation et à son prix ;

■ Sont destinés à être occupés, à titre de résidence principale pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide financière directe ou indirecte, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par décret. Ces plafonds de ressources sont fixés en fonction de la typologie des ménages et du mode d'occupation du logement. Ils ne peuvent être inférieurs aux plafonds fixés pour les logements locatifs sociaux (Article CCH) ;

■ Présentent un prix d'acquisition ou de location des logements intermédiaires qui ne doit pas excéder les plafonds fixés par décret. En tout état de cause, ce prix ne peut être inférieur pour les logements donnés en locations, aux prix prévus pour les logements sociaux (Article R 442-1 du CCH).

■ Le cadre juridique de ce dispositif a également été unifié depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014. Depuis cette date, l'ensemble des dispositifs favorisant la production de logement intermédiaire est conditionné à des

plafonds de ressources, de loyer et de prix identiques définis par décret du 30 septembre 2014. Ces plafonds sont ceux applicables au dispositif d'investissement locatif dit « Duflot ».

Le logement intermédiaire, qui bénéficie ainsi d'un cadre juridique spécifique, permet dorénavant aux collectivités, qui ne font pas l'objet d'un arrêté préfectoral de carence au titre de leurs obligations relatives à la production de logements sociaux, de fixer dans leurs documents de planification et programmation, des objectifs de construction pour ce type de logements. Certains logements existant appartenant aux bailleurs sociaux et destinés à des personnes de revenu intermédiaire pourront également être inclus dans la typologie des logements intermédiaires au titre du programme local de l'habitat. Etant noté que l'ordonnance permet également une modification des PLH selon une procédure simplifiée.

Enfin, l'ordonnance relative au logement intermédiaire ouvre la faculté pour les organismes de logement social de créer des filiales dont l'objet est la réalisation, la gestion et l'acquisition de logements intermédiaires, sous certaines conditions destinées notamment à garantir une priorité au logement social. Ainsi, l'intervention de l'organisme HLM dans le logement intermédiaire est soumise à un pouvoir d'opposition du ministre, est limitée aux zones tendues, ou encore à des règles strictes d'étanchéité des fonds.

---

PAR  
RAPHAËL LEONETTI  
ET SHERAZADE LECAT