



# Cadre juridique de l'activité de diversification introduite par la Loi ELAN

Jeudi 25 mars 2021

Bruno Wertenschlag – Avocat - Fidal



# Introduction

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN élargit le champ de la maîtrise d'ouvrage des organismes HLM

1. En ouvrant le marché de l'immobilier privé → **bureaux / commerces**
2. En favorisant les partenariats avec les promoteurs → **SCCV**
3. En diversifiant l'offre de logement → **BRS**
4. En accroissant les compétences → **prestations de services**

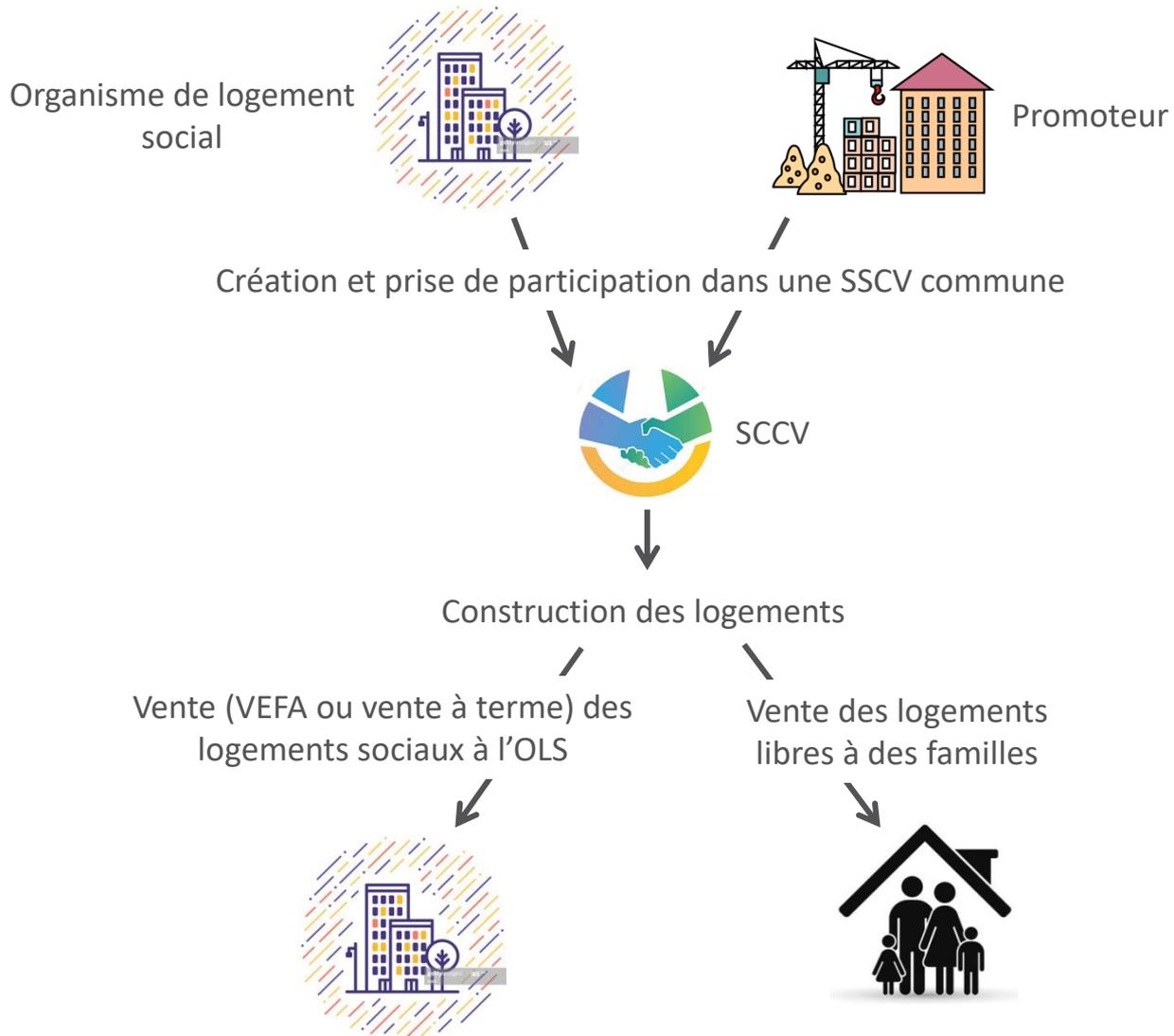
# 1 - Locaux à usage commercial ou professionnel

- La loi ELAN autorise désormais les OHLM à construire, acquérir, gérer et vendre des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel.
- Cette activité peut être réalisée *via* la création d'une filiale.
- Les résultats d'une telle activité doivent être enregistrés dans une comptabilité séparée du SIEG.



Mesure très libérale permettant aux organismes HLM d'accéder au secteur libre du bureau et du commerce

## 2 – Société civile de construction vente



## 2 – Société civile de construction vente

Un organisme HLM et un promoteur peuvent s'associer dans une SCCV visant à la réalisation de logements privés et sociaux, l'OHLM récupérant, *in fine*, les logements sociaux réalisés dans chaque programme, dans la limite du respect des conditions suivantes :

- Participation capitalistique, *a priori*, minoritaire de l'OHLM
- Réalisation d'au moins 25% de logements sociaux : objectif de mixité sociale
- Construction d'immeubles d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation
- Société constituée pour une durée n'excédant pas 10 ans
- Acquisition par l'organisme HLM des logements sociaux construits, par vente à terme ou VEFA, à due concurrence de ses apports
- Attention au respect du droit de la commande publique quand il est applicable !

## 3 – Bail réel solidaire

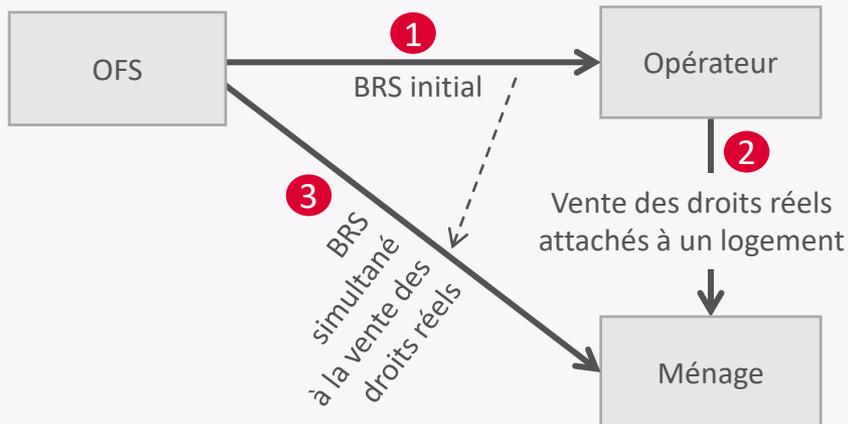
- Le bail réel solidaire (BRS) est un bail réel créé par la loi ALUR
  - Qui consiste à **accorder à un preneur un « quasi droit de propriété »** (droit réel)
  - Pour une **longue durée** (18 à 99 ans)
  
- Le BRS est **consenti par un organisme de foncier solidaire (OFS) agréé** à :
  - Des **particuliers** remplissant des **conditions de ressources**
  - Ou des **opérateurs** s'engageant à louer ou vendre les logements à des particuliers remplissant des conditions de ressources
  
- Depuis la loi ELAN, **les organismes HLM peuvent être agréés OFS**
  
- A l'avenir, le BRS sur **immeubles existants** devrait être autorisé (projet de loi 4D)

# 3 – Bail réel solidaire

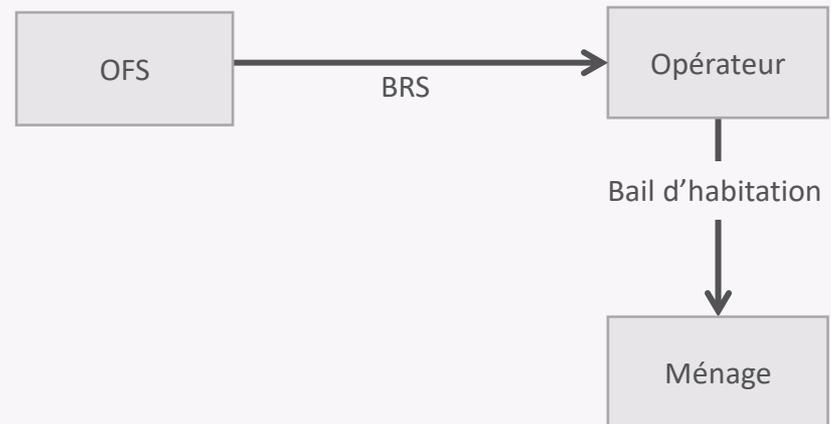
**Hypothèse 1** : BRS conclu directement avec un ménage



**Hypothèse 2** : BRS conclu avec un opérateur qui s'engage à céder ses droits



**Hypothèse 3** : BRS conclu avec un opérateur qui s'engage à louer les logements



## 3 – Bail réel solidaire

- Mécanisme à « mi-chemin » entre la location sociale et l'accèsion sociale à la propriété

Pour les bénéficiaires	Pour l'OFS	Pour les collectivités participant au financement
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prix initialement payé par le ménage réduit (pas d'achat de droits relatifs au foncier)</li> <li>• Durée de jouissance du logement très longue (minimum 18 ans)</li> <li>• Paiement d'une redevance faible</li> <li>• Cession sous contrôle des droits issus du bail</li> <li>• Indemnisation à l'issue du bail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrairement à l'accèsion sociale, les logements conservent leur « vocation sociale » et peuvent profiter à plusieurs bénéficiaires sans réellement sortir du patrimoine de l'OFS</li> <li>• Contrôle par l'OFS des bénéficiaires successifs, notamment de leurs ressources</li> <li>• Retour des logements dans le patrimoine de l'OFS à la fin du bail</li> <li>• Gestion moins contraignante qu'en matière locative et prise en charge par le bénéficiaire de certains frais et taxes d'un propriétaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrairement à l'accèsion sociale le financement d'un logement profite à plusieurs bénéficiaires successifs aux ressources limitées et retourne dans le patrimoine de l'organisme à l'issue du bail</li> <li>• Les logements sont comptabilisés dans les quotas SRU</li> </ul>

## 4 – Nouvelles prestations de services

La loi ELAN ouvre la possibilité aux organismes HLM de réaliser de nouvelles prestations de service:

- Réaliser, pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement (OPH) ou de collectivités actionnaires, toute opération de construction et d'aménagement relevant de la compétence de cette dernière
- Réaliser pour le compte de collectivités territoriales ou leurs groupements des études d'ingénierie urbaine
- Fourniture de services d'accompagnement
- Réaliser des opérations d'intermédiation en opération de banque et en services de paiement pour le compte des accédants à la propriété
- Fourniture de services à caractère social
- Réaliser des prestations de services pour le compte d'autres organismes

## 4 – Nouvelles prestations de services

La loi ELAN ouvre la possibilité aux organismes HLM de réaliser de nouvelles prestations de service:

- Réaliser, pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement (OPH) ou de collectivité territoriale de construction et d'aménagement, des prestations de services en matière d'habitat
- Réaliser des prestations de services pour le compte de leurs ou leurs groupements
- Fourniture de services de services en matière immobilière
- Réaliser des opérations de coopération de banque et en services de paiement pour le compte des accédants à la propriété
- Fourniture de services à caractère social
- Réaliser des prestations de services pour le compte d'autres organismes

Attention, quand les textes visent les « *prestations de services* » au sens large, il faut considérer que sont seules visées les prestations de services en matière immobilière

**MERCI**

**CONTACT**

**Bruno Wertenschlag**  
Avocat, Directeur associé



☎ +33 1 47 38 89 31

📱 +33 6 07 31 74 86

[bruno.wertenschlagt@fidal.com](mailto:bruno.wertenschlagt@fidal.com)