

## **DÉLIBÉRATION N°CR 2022-004**

### **DU 16 FÉVRIER 2022**

#### **ACTION RÉGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT - DISPOSITIF DE SOUTIEN AU BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)**

Le conseil régional d'Île-de-France,

**VU** la décision 2012/21/UE du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général ;

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.255.1 à L.255.19 et R.255.1 à R.255.9 relatifs au bail réel solidaire (BRS) ainsi que les articles L.411.2 et L.481.1 ;

**VU** le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.329.1 et R.329.1 à R.329.17 relatifs à l'activité des organismes de foncier solidaire (OFS) ;

**VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire ;

**VU** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

**VU** le décret n° 2017-1037 du 10 mai 2017 relatif aux organismes de foncier solidaire ;

**VU** la délibération n° CR 09-11 du 10 février 2011 modifiée relative à l'action régionale en faveur du logement ;

**VU** la délibération n° CR 08-16 du 18 février 2016 relative à 100 000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens ;

**VU** la délibération n° CR 2017-51 du 9 mars 2017 relative à la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, modifiée par les délibérations n° CP 2017-191 du 17 mai 2017 et n° CP 2018-494 du 21 novembre 2018 ;

**VU** la délibération n° CR 2021-039 du 2 juillet 2021 relative aux délégations d'attribution du conseil régional à sa commission permanente ;

**VU** la délibération n° CR 2021-055 du 21 juillet 2021 portant prorogation du règlement budgétaire et financier ;

**VU** la délibération n° CP 2021-332 du 22 juillet 2021 relative à l'intégration d'une clause éthique dans les conventions passées par la Région ;

**VU** le budget de la région Île-de-France pour 2022 ;

**VU** l'avis de la commission du logement et de l'aménagement ;

**VU** l'avis de la commission des finances et des fonds européens ;

**VU** le rapport n°CR 2022-004 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

**Article 1 :**

Décide de créer un dispositif de soutien à la création de logements dans le cadre d'opérations de bail réel solidaire.

Approuve le règlement d'intervention du dispositif joint en annexe 1 à la délibération.

**Article 2 :**

Délègue à la commission permanente la compétence pour adopter la convention-type correspondante et modifier en tant que de besoin le règlement d'intervention.

**La présidente du conseil régional  
d'Île-de-France**



**VALÉRIE PÉCRESSE**

Acte rendu exécutoire le 16 février 2022, depuis réception en préfecture de la région Île-de-France le 16 février 2022 (référence technique : 075-237500079-20220216-Imc1138926-DE-1-1) et affichage ou notification le 16 février 2022.

Dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, cet acte administratif est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent.

## **ANNEXE A LA DELIBERATION**

## **Règlement d'intervention**

## **ANNEXE 1 A LA DELIBERATION N° CR 2022-004**

### **RÈGLEMENT D'INTERVENTION SOUTIEN A LA CREATION DE LOGEMENTS EN BAIL REEL SOLIDAIRE**

Le dispositif de soutien à la création de logement via le mécanisme du bail réel solidaire permet la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs à un plafond fixé par la réglementation nationale (articles L255.2 et L255.3 du code de la construction et de l'habitation). Grâce au BRS, des personnes dont le revenu est relativement bas peuvent acquérir une résidence principale, ce qui ne peut être le cas, dans des conditions de marché classiques eu égard aux prix de l'immobilier dans une région dense telle que l'Ile-de-France. Par ailleurs, en facilitant l'accession à la propriété de ce public spécifique, la région poursuit un objectif de mixité sociale et de diversité de l'habitat.

En outre, au regard de sa vocation anti spéculative, à destination de ménages relevant de plafonds de ressources, de sa mise en œuvre par des organismes de foncier solidaire (OFS), opérateurs à but non lucratif et agréés par l'Etat, dont l'activité repose pour l'essentiel sur des financements de long terme délivrés par la Caisse des dépôts et consignations sur fonds d'épargne ou des collectivités, le bail réel solidaire (BRS) ne peut être mis en place par la seule initiative privée.

Ainsi, la région qualifie les activités couvertes par le présent dispositif de service d'intérêt économique général. Les aides octroyées en application de ce dispositif d'aide sont prises en application de la décision 2012/21/UE du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

#### ***Article 1 – Objet du soutien régional***

L'aide régionale a pour objet de soutenir la création de logements en bail réel solidaire (BRS) dédiés à l'accession à la propriété ou à son maintien dans le cadre du redressement de copropriétés en difficulté sous label régional.

Les opérations conduites dans le cadre de la vente HLM sont exclues du bénéfice des aides régionales.

#### ***Article 2 - Bénéficiaires***

Les bénéficiaires des aides régionales du présent règlement d'intervention sont :

- les organismes de foncier solidaire (OFS) agréés, tels que visés par les articles L. 329-1 et R.329-1 à R. 329-17 du code de l'urbanisme, et par les articles L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- les organismes intervenant dans le cadre d'un BRS « opérateur » ou « preneur » signé avec l'OFS, et ayant en charge la réalisation d'une opération de construction neuve dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage directe, d'une co-maîtrise d'ouvrage, d'une co-promotion dans le cadre d'un contrat de société civile de construction vente, ou dans le cadre d'une VEFA ou contrat assimilé, ou la réalisation d'une opération de transformation d'immeuble à usage de bureaux/activités commerciales ou industrielles dans le cadre d'une VEFR ou contrat assimilé.

L'octroi de l'aide de la Région est subordonné en tout état de cause à son appréciation de la capacité des organismes demandeurs d'assurer leur mission, tant au plan technique que financier, au regard de la durée intrinsèque des opérations de BRS.

### ***Article 3 – Modalités d'intervention***

La Région peut attribuer, à titre de compensation, une subvention calculée dans les conditions suivantes.

La compensation ne doit pas dépasser ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts occasionnés par l'accomplissement de la mission de SIEG. Elle sera calculée conformément aux articles 5 et 6 de la décision 2012/21/UE du 20 décembre 2011 précitée

L'aide régionale est au maximum de 10 % de la dépense subventionnable définie dans l'annexe 1 du présent règlement et est, par ailleurs, plafonnée à 5 000 € par logement.

La subvention régionale peut permettre de financer :

- l'achat du terrain faisant l'objet d'un BRS ; dans ce cas, la subvention régionale doit être prise en compte dans le calcul de la redevance foncière afin d'en minorer le montant ;
- les travaux de construction des logements sous BRS ; dans ce cas, la subvention régionale doit être prise en compte pour minorer le prix de vente des logements ;
- les travaux de transformation d'immeubles de bureaux, à usage commercial ou industriel ; dans ce cas, la subvention régionale doit être prise en compte pour minorer le prix de vente des logements ;
- les travaux de réhabilitation et de rénovation thermique engagés dans le cadre d'opérations BRS engagées pour le redressement de copropriétés en difficulté sous label régional.

Elle est versée soit à l'OFS, soit à l'opérateur en charge de la réalisation de l'opération de BRS et de sa commercialisation quand cette dernière n'est pas assurée par l'OFS.

Lorsque l'OFS et l'opérateur du BRS sont différents, l'aide régionale peut être répartie entre eux pour financer l'un ou l'autre des postes de dépenses ci-dessus, sur la base d'une démarche conjointe de leur part.

### ***Article 4 – Conditions générales***

Le taux de subvention régionale est modulé en fonction, d'une part, des caractéristiques de l'opération, notamment de ses contraintes financières et techniques, d'autre part, de la capacité d'autofinancement du demandeur et enfin, des dotations disponibles au budget régional.

Il est précisé, en outre, que le financement régional n'a pas pour objet de soutenir les acquisitions foncières dont le coût apparaît comme disproportionné au regard du marché, afin d'éviter, du fait d'une éventuelle surenchère entre OFS, des effets indésirables de spéculation foncière.

Les programmes soutenus par la Région dans le cadre du présent règlement d'intervention doivent par ailleurs respecter les conditions posées par les articles ci-après.

## **Article 5 - Contreparties au soutien de la Région**

L'attribution des subventions régionales définies au présent titre est subordonnée à la signature avec le bénéficiaire, d'une convention conforme au modèle type approuvé par la Commission permanente.

### **Article 5.1 – Obligations**

Cette convention prévoit notamment l'obligation de justifier pour l'OFS, qu'il procède à la vérification régulière de l'affectation des logements BRS à l'usage de résidence principale, et d'intégrer cette obligation légale, comme obligation contractuelle spécifique à la charge des ménages titulaires des BRS.

La durée des BRS soutenus par la Région doit être de 40 ans minimum.

Elle prévoit par ailleurs, selon une périodicité qu'elle définit, la transmission à la Région d'éléments d'informations portant sur le descriptif des moyens humains et matériels dont dispose l'organisme pour la réalisation de son objet statutaire, notamment sa capacité technique et financière à assurer ses missions :

- un descriptif des missions que l'organisme envisage de confier à des tiers et les partenariats qu'il envisage de nouer afin de remplir ces missions ;
- la description des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un BRS, ainsi que les modalités d'information des preneurs de ces baux.

### **Article 5.2 – Communication**

Cette convention dispose enfin, conformément au règlement budgétaire et financier régional, que le bénéficiaire doit faire apparaître la participation financière de la Région dans toutes ses actions, produits et affichages induits par la subvention, apposer le logo de la Région conformément à la charte graphique régionale dans tout document relatif à l'opération financée, et installer une plaque à demeure, dans le ou les halls d'accès des bâtiments. Il doit également faire participer des représentants de la Région aux actions publiques concernées.

En cas de non-respect de ces obligations, la Région se réserve le droit de demander le reversement de la subvention concernée.

## **Article 6 – Primes**

Diverses primes peuvent être accordées en complément de la subvention principale, qui sont cumulables dès lors que le projet répond à leur condition d'octroi.

### **Article 6.1 - Promotion des bâtiments bas carbone**

Afin de promouvoir les innovations qui permettent de réduire les émissions des bâtiments, une prime de 500 € par logement peut être accordée, concomitamment à l'aide principale, aux opérations bénéficiant du label Bâtiment Bas Carbone (BBCA).

#### Article 6.2 – Promotion de la végétalisation

Afin de favoriser la mise en œuvre de solutions végétalisées, une aide en faveur de la création de toitures ou de murs végétalisés peut être accordée concomitamment à l'aide principale.

L'aide régionale est au maximum de 50 % de la dépense spécifique (complexe isolant, substrat, complexe de végétalisation, matériaux de drainage et de filtration, membrane d'étanchéité), plafonnée à 45 € par mètre carré.

#### Article 6.3 – Promotion de l'écoconstruction

Afin de promouvoir les éco-matériaux, une prime de 500 € par logement peut être accordée, concomitamment à l'aide principale, aux opérations bénéficiant du label bâtiment biosourcé – 3ème niveau.

#### Article 6.4 - Création de balcons

Une prime de 500 € peut être accordée, concomitamment à l'aide principale, pour chaque logement doté d'un espace privatif extérieur (balcon, terrasse,...) d'une superficie minimale de 4 m².

#### Article 7 – Modalités de saisine

Les demandes de subventions présentées au titre du présent règlement d'intervention doivent être effectuées en ligne sur la Plateforme des Aides Régionales (<https://mesdemarches.iledefrance.fr>).

#### Article 8 – Non cumul

Les subventions et primes accordées dans le cadre du présent règlement d'intervention ne sont pas cumulables avec d'autres aides susceptibles d'être attribuées par la Région dans le cadre d'autres dispositifs d'intervention.

#### Article 9 - Imputation budgétaire

Les subventions accordées dans le cadre du présent titre sont imputées sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires », code fonctionnel 54 « Habitat – Logement », programme HP54-004 « Aide au parc privé » (154004), action 15400408 « Mesure de relance dans le secteur du logement ».



## **ANNEXE 1**

### **DEPENSES SUBVENTIONNABLES**

#### **Définitions**

La notion de dépense subventionnable retenue dans le cadre du présent règlement correspond à la somme des dépenses telles que définies ci-après. Elles s'entendent hors TVA.

#### **1 – Acquisitions foncières**

La demande de subvention doit être adressée aux services de la Région au plus tard dans les six mois qui suivent l'acquisition ou la signature de l'acte de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou de VEFR (vente en l'état futur de rénovation).

Les dépenses d'acquisition foncière sont constituées du montant de l'acquisition (terrain / bâtiment / bail...) et des frais associés (« frais de notaire »).

#### **2 - Dépenses pré-opérationnelles et honoraires**

- assistance à maîtrise d'ouvrage
- géomètre, sondages, études de sol
- curage, fondations spéciales
- désamiantage, éradication du plomb, dépollution des sols
- maîtrise d'œuvre (architecte, bureau d'études), ingénierie
- contrôle technique
- coordination santé, prévention et sécurité
- label et certification, test de perméabilité à l'air, diagnostic énergétique
- raccordement égouts
- branchement aux réseaux d'électricité et de gaz
- travaux de VRD
- travaux de démolition
- VEFA, VEFR (part dépenses pré-opérationnelles et honoraires)

Les dépenses pré-opérationnelles qui datent de plus de deux années avant la date de vote de la subvention régionale ou la date de démarrage anticipé des travaux validée par la commission permanente ne peuvent en aucun cas être prises en compte.

#### **3 - Travaux**

- travaux de bâtiment
- désamiantage, éradication du plomb, dépollution des sols
- travaux de démolition
- VEFA, VEFR (part travaux)

### **DÉPENSES NON SUBVENTIONNABLES**

Les postes suivants ne peuvent en aucun cas être retenus pour le calcul des subventions ou leur paiement :

- frais financiers, taxes (TLE, CAUE, TDENS...)
- frais d'agence et de négociation
- conduite d'opération
- direction d'investissement
- coûts internes
- intérêts de préfinancement

- redevance parking
- sujétion voirie
- révisions, divers, actualisations, imprévus, aléas
- démolitions
- rémunération d'intermédiaire
- concours de concepteurs
- assurance dommage-ouvrage
- frais de déménagement
- frais de commercialisation
- frais de gardiennage, porte anti-intrusion
- espaces verts
- indemnités d'immobilisation
- référé préventif, actes d'huissier
- publication, affichage, reprographie