

**Décret n° 2016-1215 du 12 septembre 2016 relatif aux organismes de foncier
solidaire**

NOR: LHAL1601366D

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2016/9/12/LHAL1601366D/jo/texte>

Alias: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2016/9/12/2016-1215/jo/texte>

Publics concernés : personnes morales de droit public et privé, notamment les collectivités territoriales et leurs groupements. Les acteurs du foncier et du logement.
Objet : mesures d'application des dispositions relatives aux organismes de foncier solidaire.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain du jour de sa publication.

Notice : la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans son article 164, a créé les organismes de foncier solidaire, article codifié au L. 329-1 du code de l'urbanisme.

Ces nouveaux organismes, à but non lucratif, agréés par le préfet de région, consacrent tout ou partie de leur activité au logement et aux équipements collectifs dans le cadre de baux réels solidaires. Ils ont la faculté d'affecter durablement du foncier bâti ou non, dont ils restent propriétaires, à la construction ou la gestion de logements en accession à la propriété ou en location pour des ménages sous plafonds de ressources, via des baux de longue durée qui permettent de dissocier les propriétés du sol et du bâti.

Références : le décret codifié en partie réglementaire du code de l'urbanisme est pris pour l'application des articles L. 329-1 du même code. Le code de l'urbanisme peut être consulté, dans sa rédaction issue du présent décret, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 255-1 et suivants ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment son article L. 231-4 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 329-1 ;

Vu la loi n° 91-772 du 7 août 1991 relative au congé de représentation en faveur des associations et des mutuelles et au contrôle des comptes des organismes faisant appel à la générosité publique ;

Vu loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, notamment son article 140 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 6 juin 2016 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Article 1

Au titre II du livre III de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, il est inséré un chapitre IX ainsi rédigé :

« Chapitre IX

« Organisme de foncier solidaire

« Section 1

« Création de l'organisme de foncier solidaire

« Art. R. 329-1.-Pour se voir reconnaître le statut d'organisme de foncier solidaire dans les conditions prévues à la section 2 du présent chapitre, une personne morale de droit public ou de droit privé ayant cet objet doit être en mesure de garantir la pérennité des baux accordés dans le cadre de l'exercice de cette activité.

« Un organisme de foncier solidaire exerce à titre principal les missions définies à l'article L. 329-1. Il peut également avoir pour objet l'accompagnement des bénéficiaires des baux réels solidaires qu'il consent et le montage d'opérations immobilières, hors du cadre de ce type de baux.

« Art. R. 329-2.-L'organisme de foncier solidaire peut recevoir des apports, en nature ou en numéraire, de toute personne publique ou privée. Lorsque ces apports proviennent d'un organisme mentionné à l'article 140 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, l'ensemble des dispositions de cet article sont applicables à ces apports.

« Art. R. 329-3.-L'organisme de foncier solidaire doit respecter les conditions suivantes :

« 1° Son objet est autre que le partage des bénéfices ;

« 2° Sa gouvernance est définie et organisée par les statuts dans ce but ;

« 3° Sa gestion est conforme aux principes suivants :

« a) Les bénéfices réalisés sont entièrement affectés au maintien ou au développement de l'activité de l'organisme ;

« b) Les réserves financières obligatoires constituées ne peuvent pas être distribuées. Elles sont consacrées exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires signés par l'organisme ou au développement de cette activité. Les recettes générées par cette activité y sont entièrement affectées, y compris les produits de cessions.

« Art. R. 329-4.-Les statuts de l'organisme de foncier solidaire se réfèrent expressément aux dispositions de l'article L. 329-1. Ils déterminent notamment :

« 1° Le périmètre géographique d'intervention de l'organisme. Dans le cas où celui-ci dépasse les limites administratives de la région du siège social de l'organisme, les statuts doivent le mentionner expressément ;

« 2° La part des bénéfices issus des activités autres que celles liées au bail réel solidaire qui sont affectée aux réserves obligatoires ;

« 3° Les conditions dans lesquelles les décisions de gestion relatives aux baux réels solidaires consentis par l'organisme de foncier solidaire sont prises en cas de suspension ou de retrait de l'agrément de cette activité et les modalités de dévolution des biens de l'organisme liés à son activité de gestion de baux réels solidaires dans le délai d'un an suivant le retrait de cet agrément.

« Art. R. 329-5.-L'organisme de foncier solidaire peut décider de confier à un tiers la réalisation des missions définies à l'article R. 329-1 qui ne sont pas réservées par l'article L. 329-1 à un organisme de foncier solidaire.

« Section 2

« Agrément de l'organisme de foncier solidaire

« Art. R. 329-6.-L'agrément de l'activité d'organisme de foncier solidaire prévu à l'article L. 329-1 est délivré par le préfet de région. Il ne comporte pas de limitation de durée.

« Lorsque l'organisme de foncier solidaire exerce son activité dans plusieurs régions, un agrément doit être délivré par le préfet de chacune des régions concernées.

« Art. R. 329-7.-A l'appui de sa demande d'agrément, l'organisme de foncier solidaire fournit les pièces et renseignements suivants :

« 1° Ses statuts ;

« 2° La composition de son organe de décision et la description de l'activité professionnelle de chacune des personnes physiques membres de cet organe ;

« 3° L'organigramme de l'organisme, la description de la qualification des personnels salariés et de la part des activités confiées à des bénévoles ;

« 4° Le commissaire aux comptes désigné par l'organisme ;

« 5° Le budget de l'année en cours, les comptes financiers des deux exercices clos, sauf si l'organisme a été créé plus récemment et le budget prévisionnel de l'exercice à venir ;

« 6° Le programme des actions de l'organisme concernées par l'agrément ;

« 7° Un 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 ;

« 8° 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 ;

« 9° La description des modalités d'information des preneurs de baux réels solidaires et de contrôle de l'affectation des biens objets de tels baux ;

« 10° Le cas échéant, les agréments prévus aux articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation ou l'information selon laquelle les instances dirigeantes envisagent d'en solliciter l'obtention.

« Art. R. 329-8.-La demande d'agrément accompagnée des pièces prévues à l'article R. 329-7 est adressée par le représentant légal de l'organisme au préfet de région par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique.

« Art. R. 329-9.-L'agrément est délivré en tenant compte des moyens financiers et humains dont l'organisme dispose pour l'exercice de ses missions.

« Art. R. 329-10.-Le préfet de région dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier complet pour se prononcer sur la demande.

« Section 3

« Contrôle de l'activité de l'organisme de foncier solidaire

« Art. R. 329-11.-L'organisme de foncier solidaire établit chaque année un rapport d'activité, qui est soumis à l'approbation de son organe de décision. Il est adressé au préfet qui a délivré l'agrément dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

« Ce rapport contient les éléments suivants :

« 1° Un compte rendu de l'activité de l'organisme de foncier solidaire, qui porte tant sur son fonctionnement interne que sur ses rapports avec les tiers, notamment ceux mentionnés à l'article R. 329-5 ;

« 2° Les comptes financiers, certifiés par le commissaire aux comptes ;

« 3° La liste des bénéficiaires d'un bail réel solidaire signé avec l'organisme et les conditions de cession des droits réels au cours de l'exercice ;

« 4° Un bilan de l'activité de suivi des bénéficiaires d'un bail réel solidaire ;

« 5° La description des modalités d'information des preneurs de nouveaux baux réels solidaires ;

« 6° Si l'organisme de foncier solidaire fait appel à la générosité publique, le compte

d'emploi des ressources collectées auprès du public prévu à l'article 4 de la loi n° 91-772 du 7 août 1991, qui précise notamment l'affectation des dons par type de dépenses et qui mentionne les informations relatives à son élaboration ;

« 7° La liste des libéralités reçues.

« Lorsque le rapport d'activité n'a pas été notifié dans le délai mentionné au premier alinéa, ou lorsque le rapport est incomplet, l'autorité administrative peut mettre en demeure l'organisme de foncier solidaire de se conformer à ses obligations dans un délai d'un mois.

« Art. R. 329-12.-Le préfet qui a délivré l'agrément peut à tout moment contrôler les conditions d'exercice de l'activité de l'organisme.

« Art. R. 329-13.-Toute modification statutaire est notifiée sans délai au préfet qui a délivré l'agrément.

« Section 4

« Suspension ou retrait de l'agrément

« Art. R. 329-14.-Le préfet de région peut à tout moment suspendre ou retirer l'agrément si l'organisme ne satisfait plus aux conditions de délivrance de cet agrément ou s'il constate un manquement grave à ses obligations. L'arrêté prononçant la suspension précise sa durée.

« En cas de suspension de l'agrément, l'organisme de foncier solidaire transmet sans délai au préfet de région copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires qu'il a consentis. L'organisme ne peut conclure de nouveau bail réel solidaire pendant la durée de la suspension.

« En cas de retrait de l'agrément, l'organisme de foncier solidaire dispose d'un délai d'un an pour procéder à la cession de ses actifs affectés à un bail réel solidaire à un autre organisme de foncier solidaire.

« Art. R. 329-15.-Les décisions mentionnées à l'article R. 329-14 sont prises à l'issue d'une procédure contradictoire au cours de laquelle les responsables de l'organisme sont mis à même d'être entendus et de faire part de leurs observations. Ils peuvent se faire représenter ou assister lors de cette procédure.

« Art. R. 329-16.-Constituent notamment des manquements graves de l'organisme de foncier solidaire à ses obligations :

« 1° La violation des règles de gestion financière prévues aux articles R. 329-3 et R. 329-4 ;

« 2° La violation des dispositions du VI de l'article 140 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 relatives à l'établissement et à la publicité des comptes annuels et à la mission du commissaire aux comptes ;

« 3° Le fait pour l'organisme de foncier solidaire de disposer ou de consommer tout ou partie de la dotation en capital ou des fonds affectés dont il bénéficie dans le cas où les statuts n'autorisent pas à les consommer, et, dans le cas où les statuts prévoient cette possibilité, le fait d'en disposer ou d'en consommer tout ou partie en violation des conditions fixées par les clauses statutaires ou pour une cause étrangère à la réalisation des objets ou des missions d'intérêt général poursuivis ;

« 4° Le fait pour l'organisme de foncier solidaire de ne pas avoir adressé les rapports d'activité à l'autorité administrative ou d'avoir adressé des rapports d'activité incomplets, durant deux exercices consécutifs, malgré la mise en demeure qui lui a été faite en application de l'article R. 329-11 ;

« 5° Le fait pour l'organisme de foncier solidaire de conclure un bail réel solidaire avec

des preneurs ne respectant pas les conditions de ressources, de loyers ou de cession de prix prévues aux articles L. 255-2 et L. 255-4 ou de donner son agrément à la cession de ces droits sans respecter les conditions prévues aux articles L. 255-10 et suivants.

« Art. R. 329-17.-En cas de dissolution de l'organisme foncier solidaire, l'ensemble des droits et obligations de l'organisme, notamment les baux réels solidaires signés par lui et les biens immobiliers objets de tels baux, ainsi que les réserves affectées mentionnées à l'article R. 329-4, sont dévolus à un autre organisme foncier solidaire. A défaut de décision de l'organisme avant sa dissolution, la dévolution est prononcée par le préfet de région. »

Article 2

Au titre IV du livre III de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, après l'article R. 340-6, il est inséré un article R. 340-7 ainsi rédigé :

« Art. R. 340-7. - Pour l'application des dispositions du chapitre IX du titre II du présent livre en Guyane, en Martinique et à Mayotte, la référence à la région est remplacée respectivement par la référence à la collectivité territoriale de Guyane, la collectivité territoriale de Martinique ou au Département de Mayotte. »

Article 3

La ministre du logement et de l'habitat durable et la ministre des outre-mer sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 12 septembre 2016.