

RÈGLEMENT

N° 2022-05 du 7 octobre 2022

Modifiant le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social

Règlement en cours d'homologation

Version avec commentaires infra-réglementaires

L'Autorité des normes comptables,

Vu le code de l'urbanisme, en particulier l'article L. 329-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, en particulier les articles L. 255-2, L. 255-3 et L. 443-7 ;

Vu l'ordonnance n° 2009-79 du 22 janvier 2009 créant l'Autorité des normes comptables ;

Vu le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général ;

Vu le règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif aux comptes annuels des organismes de logement social :

ADOpte les modifications suivantes du règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social :

Article 1^{er} : Le règlement est complété d'un chapitre 8 rédigé comme suit :

« Chapitre 8 – Les opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire

Code de l'urbanisme

Article L. 329-1

Les organismes de foncier solidaire ont pour objet principal, représentant tout ou partie de leur activité, de gérer des terrains ou des biens immobiliers dont ils sont propriétaires, le cas échéant après avoir procédé à leur acquisition, en vue de réaliser, y compris par des travaux de réhabilitation ou de rénovation, des logements destinés à des personnes aux ressources modestes, sous conditions de plafond, et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

A titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de leur activité principale, les organismes de foncier solidaire peuvent intervenir en vue de réaliser ou de faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région, après avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 dudit code. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter, rénover ou gérer des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, ou des locaux à usage commercial ou professionnel, sous des conditions de prix de cession et, le cas échéant, de plafonds de ressources et de loyers.

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Code de la construction et de l'habitation (extraits)

Article L. 255-1

Constitue un contrat dénommé "bail réel solidaire" le bail par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes.

Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale.

Article L. 255-2

Le bail réel solidaire peut être consenti à un preneur qui occupe le logement. Les plafonds de prix de cession des droits réels et de ressources du preneur sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

L'organisme de foncier solidaire peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, appliquer des seuils inférieurs.

Le contrat de bail peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, prévoir que le preneur doit occuper le logement objet des droits réels sans pouvoir le louer.

Article L. 255-3

Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L. 255-2 et à un prix fixé en application du même article, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 255-2.

Dans le cas d'une vente, celle-ci se déroule dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et L. 255-15.

La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

A l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre.

Article L. 255-4

Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les mettre en location.

Les plafonds du loyer applicable et des ressources du locataire sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

L'organisme de foncier solidaire peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, imposer des seuils inférieurs.

Article L. 255-7

Le bail réel solidaire oblige, s'il y a lieu, le preneur à effectuer des travaux de construction ou de réhabilitation. Le preneur ne peut, sauf stipulations contraires ou avenant au bail, exécuter d'autres ouvrages ou travaux que ceux prévus initialement, à l'exception de tous travaux nécessaires à la conservation du bien en état d'usage, conformément aux stipulations du bail.

Le preneur ne peut effectuer aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble et ne peut, sauf stipulation contraire du bail, démolir, même en vue de les reconstruire, les ouvrages existants ou qu'il a édifiés ou réhabilités.

Les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeurent sa propriété en cours de bail et deviennent la propriété de l'organisme de foncier solidaire à l'expiration du bail.

Le preneur peut jouir librement des droits réels immobiliers et des installations ou constructions qu'il a édifiées, rénovées ou réhabilitées, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à la destination de l'immeuble, ou à l'état dans lequel il a été convenu que ces droits réels immobiliers seraient remis en fin de bail.

Le contrat de bail détermine, le cas échéant, les activités accessoires qui pourront être exercées dans le bien objet du bail et subordonne à l'accord de l'organisme de foncier solidaire tout changement d'activité ou d'affectation.

Le preneur peut acquérir des servitudes actives et consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions et ouvrages édifiés ou à réhabiliter en application du contrat de bail. Sauf accord de l'organisme de foncier solidaire, il ne peut constituer des servitudes passives au-delà de la durée du bail.

Le preneur doit maintenir en bon état d'entretien et de réparations les constructions existantes lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci. Il est tenu des réparations de toute nature en ce qui concerne les constructions existantes au moment du bail et celles qui auront été édifiées, mais il n'est pas obligé de les reconstruire s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu'elles ont péri par le vice de la construction antérieure au bail. En cas de sinistre entraînant résiliation du bail, le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels, dans les conditions prévues par le bail.

Dans les immeubles en copropriété où l'ensemble des logements ou, à défaut, l'ensemble des logements d'un volume distinct font l'objet de baux réels solidaires auprès d'un même organisme de foncier solidaire, les titulaires de baux réels solidaires confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis, en complément des missions qui lui sont attribuées notamment par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le règlement de copropriété peut également prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic en application de l'article L. 255-8 du présent code.

Article L. 255-8

Le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'organisme de foncier solidaire et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements et des conditions d'occupation des logements, objet du bail réel solidaire. Il ne peut ni se libérer de la redevance, ni, s'il est l'opérateur mentionné aux articles L. 255-3 et L. 255-4, se soustraire à l'exécution des conditions du bail réel solidaire en délaissant l'immeuble.

A défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance, le bail est résilié, après indemnisation de la valeur des droits réels immobiliers tenant compte du manquement ayant entraîné la résiliation du bail, selon les modalités prévues au contrat.

Article L. 255-10

Pour tout projet de cession ou donation des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire, l'acquéreur ou donataire reçoit, de la part du cédant ou donateur, une offre préalable de cession ou de donation mentionnant expressément le caractère temporaire du droit réel, sa date d'extinction, la nouvelle durée du bail réel solidaire résultant de l'application de l'article L. 255-12 si l'organisme foncier solidaire agrée la transmission des droits réels dans les conditions prévues à l'article L. 255-11, les conditions de délivrance de cet agrément par l'organisme de foncier solidaire, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail. L'offre reproduit les dispositions du présent chapitre.

Le cédant ou donateur est tenu de maintenir son offre préalable pour une durée de trente jours minimum à compter de sa réception par l'acquéreur ou donataire potentiel. Cette offre ne peut être acceptée par l'acquéreur ou donataire potentiel avant un délai de dix jours à compter de sa réception.

Le cédant ou donateur informe l'organisme de foncier solidaire de son intention de céder les droits réels immobiliers qu'il tient de son bail réel solidaire, dans les trente jours qui suivent la réception par lui de l'acceptation de l'offre préalable de cession ou donation des droits réels et sollicite l'agrément de l'acquéreur ou donataire par l'organisme de foncier solidaire. Il joint à sa demande l'offre préalable de cession ou de donation, les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire choisi par lui, ainsi que le dossier de diagnostic immobilier prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article L. 255-11

La vente ou la donation de droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire est subordonnée à l'agrément de l'acquéreur ou du donataire par l'organisme de foncier solidaire.

L'organisme de foncier solidaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de transmission de l'offre préalable de cession ou de donation pour délivrer son agrément. Celui-ci est fondé sur la vérification du respect des conditions d'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire à la conclusion d'un bail réel solidaire définies à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4, de la conformité de l'offre préalable de cession ou de donation avec le bail en vigueur, notamment du respect des stipulations concernant les modalités de calcul du prix de vente ou de l'évaluation des droits réels appartenant au vendeur ou au donateur, et, le cas échéant, de la validité du plan de financement de l'acquisition. Les règles fixées aux alinéas précédents sont prescrites à peine de nullité de la vente ou de la donation. La preuve du contenu et de la notification de l'offre préalable de vente ou de donation pèse sur le cédant ou le donateur.

Article L. 255-12

Si cet agrément est délivré, la durée du bail est de plein droit prorogée afin de permettre à tout nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial.

Article L. 255-13

En cas de refus d'agrément lors d'une cession, le cédant peut demander à l'organisme de foncier solidaire de lui proposer un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité prévues à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4. Les conditions d'acquisition respectent les modalités de calcul du prix de vente stipulées dans le bail. Dans le cas où l'organisme de foncier solidaire n'est pas en mesure de proposer un acquéreur dans les six mois suivant la demande du cédant ou en cas de refus d'agrément lors d'une donation des droits réels immobiliers, le bail réel solidaire peut être résilié conventionnellement et le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.

Article L. 255-14

En cas du décès du preneur, les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire sont transmis à son ayant droit. Le bail fait l'objet de plein droit d'une prorogation de telle manière que l'ayant droit bénéficie d'un bail d'une durée identique à celle prévue dans le bail initial, s'il répond aux conditions d'éligibilité mentionnées à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4. [...]

Si l'ayant droit ne satisfait pas aux conditions d'éligibilité, il dispose d'un délai de douze mois à compter du décès pour céder les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire à un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité susmentionnées et agréé par l'organisme de foncier solidaire. Ce délai peut être prorogé par l'organisme de foncier solidaire pour une durée correspondant aux délais de la régularisation par acte notarié de la cession des droits réels immobiliers. A défaut de cession

dans ces délais, le bail réel solidaire est résilié et l'ayant droit est indemnisé par l'organisme de foncier solidaire de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.

Article L. 255-15

L'organisme de foncier solidaire dispose d'un droit de préemption à son profit, mentionné dans le bail réel solidaire, à l'occasion de toute cession ou donation. Dans ce cas, il peut racheter les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire ou les faire acquérir par un bénéficiaire répondant aux conditions d'éligibilité définies à l'article L. 255-2. L'organisme de foncier solidaire fait connaître sa décision d'exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'offre préalable de cession ou de donation. Ce délai est prorogé d'un mois en cas de refus de l'agrément.

Le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers dans le respect des modalités de calcul du prix de vente stipulées dans le bail et de la valeur maximale mentionnée à l'article L. 255-5.

Article L. 255-16

A l'expiration du bail, les droits réels immobiliers du preneur deviennent la propriété de l'organisme de foncier solidaire après indemnisation de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail et dans la limite de la valeur maximale mentionnée à l'article L. 255-5.

Dans les baux qu'il consent, le preneur du bail réel solidaire mentionne, en caractères apparents, la date d'extinction du bail réel solidaire et son effet sur le contrat de bail en cours.

A défaut de cette mention, les bénéficiaires du droit au bail d'habitation ont le droit de se maintenir dans les lieux pendant une durée de trente-six mois à compter de la date d'expiration du bail réel solidaire moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer d'habitation expiré et payable dans les mêmes conditions. Cette durée est réduite à douze mois pour les bénéficiaires de baux consentis en application des chapitres II et III du titre III du livre VI du présent code.

Article L. 443-7

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements ou des ensembles de logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de vente d'immeuble à rénover défini aux articles L. 262-1 à L. 262-11. Lorsque les organismes sont agréés au titre de l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, ils peuvent proposer à des personnes physiques la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un bail réel solidaire défini à la section 1 du chapitre V du titre V du livre II du présent code, à l'exception des articles L. 255-3 et L. 255-4, après avis du représentant de l'Etat dans le département et du maire de la commune d'implantation rendus dans un délai de deux mois, lorsque ces logements sont situés dans une commune mentionnée aux I ou II de l'article L. 302-5. Dans ce cas, l'article L. 443-12-1 ne s'applique pas à ces contrats. La conclusion d'un tel bail est assimilée à une vente pour l'application de la présente sous-section. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces logements doivent, en outre, répondre à des normes de performance énergétique minimale fixées par décret. Ces normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales doivent être remplies après réalisation des travaux, lorsque les logements sont cédés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover. [...]

(IR1) Caractéristiques générales de l'organisme de foncier solidaire et du bail réel solidaire

Aux termes de l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, les organismes de foncier solidaire (OFS) sont des organismes agréés par le préfet de Région ayant pour objet notamment d'acquérir et de gérer du foncier, bâti ou non, pour la réalisation de logements destinés à des personnes physiques aux ressources modestes sous conditions de plafond. Pour ce faire, le bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation est un bail qui peut être mobilisé par les seules entités agréées OFS.

L'OFS est propriétaire du foncier et consent au preneur, dans le cadre du BRS, des droits réels immobiliers portant sur un logement.

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'acquitte d'une redevance auprès de l'OFS. Il s'oblige à maintenir en bon état d'entretien et de réparation les constructions existantes lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise au cours du bail et dont il reste propriétaire pendant la durée de celui-ci. Il est tenu des réparations de toute nature. Il doit également payer toutes les charges, taxes et impôts.

Il peut revendre les droits réels immobiliers attachés au logement dans les conditions prévues au bail ou les donner ou les transmettre par voie de succession. Les nouveaux preneurs doivent alors respecter les conditions d'éligibilité (plafond de ressources) et faire l'objet d'un agrément par l'OFS.

Si l'agrément est délivré par l'OFS, la durée du bail est de plein droit prorogée afin de permettre au nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le BRS initial.

Dans le cas où l'OFS n'est pas en mesure de proposer un acquéreur éligible à la demande du preneur qui veut céder ses droits réels ou en cas de refus d'agrément lors d'une donation, le BRS est résilié et le preneur est indemnisé par l'OFS de la valeur de ses droits réels immobiliers dans les conditions et limites prévues au bail.

L'OFS dispose d'un droit de préemption à l'occasion de toute cession ou donation lui permettant de racheter les droits réels immobiliers attachés au logement ou de les faire acquérir par un bénéficiaire répondant aux conditions d'éligibilité.

A l'expiration du bail ou en cas de résiliation du bail, les constructions et améliorations réalisées par le preneur deviennent la propriété de l'OFS. Les droits réels immobiliers deviennent la propriété de l'OFS et le preneur est indemnisé par l'OFS de la valeur de ses droits réels immobiliers dans les conditions et limites prévues au bail.

Section 1 – Champ d'application

Article 181-1

Les dispositions des articles 182-1 à 183-2 s'appliquent aux organismes de logement social visés à l'article 111-2 du présent règlement et agréés organismes de foncier solidaire qui réalisent des opérations au moyen d'un bail réel solidaire en application des articles L. 255-2, L. 255-3 et L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation. Elles sont dénommées ci-après « opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire ».

Un organisme de foncier solidaire est défini à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et soumis aux prescriptions du chapitre IX du titre II du livre III du même code.

Le bail réel solidaire est défini à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation et soumis aux prescriptions du chapitre V du titre V du livre II du même code.

(IR2) Opérations entrant dans le champ d'application

Les organismes de logement social visés à l'article 111-2 du présent règlement peuvent être agréés à exercer l'activité d'OFS.

Les dispositions des articles 182-1 à 183-2 s'appliquent aux organismes de logement social agréés OFS qui sont propriétaires du foncier et consentent, dans le cadre de BRS, des droits réels immobiliers en vue de l'accession à la propriété de logements.

Les opérations en BRS visées aux articles L. 255-2, L. 255-3 et L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation décrivent des schémas dédiés à l'accession à la propriété de logements.

• Opérations en BRS visées aux articles L. 255-2 et L. 255-3 du code de la construction et de l'habitation

Les organismes de logement social agréés OFS peuvent consentir un BRS à un preneur répondant aux conditions de ressources (schéma prévu à l'article L. 255-2 du code de la construction et de l'habitation).

Les organismes de logement social agréés OFS peuvent également consentir un BRS à un opérateur qui construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources. La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'OFS et chacun des preneurs, et désolidarise les preneurs

entre eux et chaque preneur de l'opérateur. À l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un BRS portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre (schéma prévu à l'article L. 255-3 du code de la construction et de l'habitation).

- **Opérations en BRS visées à l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation**

Les organismes d'habitations à loyer modéré agréés OFS peuvent donner la possibilité à des personnes physiques éligibles d'acquérir des logements de leur patrimoine au moyen d'un BRS, dans les conditions définies à l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation. Le BRS est, par l'effet de la loi, assimilé à une vente.

(IR2) Opérations n'entrant pas dans le champ d'application

Les organismes de logement social, agréés OFS ou non, peuvent intervenir en tant qu'opérateurs pour la construction ou l'acquisition et la réhabilitation de logements sur un foncier appartenant à une autre entité agréée OFS. Ces opérations ne sont pas visées par les dispositions des articles 182-1 à 183-2.

Ne sont également pas visés les BRS consentis à un opérateur en vue de la location de logements (schéma prévu à l'article L. 255-4 du code de la construction et de l'habitation).

Section 2 – Règles de comptabilisation

Article 182-1

Le foncier qui sert d'assise à une opération réalisée au moyen d'un bail réel solidaire est inscrit dans un sous-compte spécifique d'immobilisations corporelles.

(IR3) Modalités de mise en œuvre

Les droits réels immobiliers concédés par un BRS portent sur un logement, dont le foncier reste la propriété de l'organisme de logement social agréé OFS.

L'opération en BRS n'a pas pour conséquence la sortie du foncier qui sert d'assise à l'opération. Le foncier est inscrit dans un sous-compte spécifique d'immobilisations corporelles.

Les règles d'évaluation d'un actif corporel postérieure à sa date d'entrée définies dans le règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général s'appliquent.

(IR3) Dépréciation du foncier

En application des articles 214-15 et 214-16 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général, l'organisme de logement social agréé OFS doit apprécier à chaque clôture des comptes s'il existe un indice montrant que le foncier qui sert d'assise à une opération en BRS a pu perdre de la valeur. L'organisme doit considérer par exemple les indices suivants : des défauts récurrents de paiement des redevances par les preneurs ou un changement susceptible de survenir dans le mode d'utilisation du foncier.

Si un tel indice existe, l'organisme doit procéder à un test de dépréciation. Le test de dépréciation implique de comparer la valeur actuelle du foncier à sa valeur nette comptable et constater, le cas échéant, une dépréciation dans le cas où la valeur actuelle serait inférieure à la valeur nette comptable.

Il est rappelé que la valeur actuelle d'un actif est la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage, conformément à l'article 214-5 du règlement ANC n° 2014-03. La valeur vénale d'un actif est le montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente de l'actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie. La valeur d'usage d'un actif est la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie. Ceux-ci correspondent à l'estimation des flux nets de trésorerie actualisée attendus de l'actif. Au cas d'espèce, ils comprennent l'actualisation des redevances à recevoir au titre du BRS.

Article 182-2

L'opération réalisée au moyen d'un bail réel solidaire conférant au preneur des droits réels immobiliers en vue de l'accession à la propriété du logement objet du bail réel solidaire est assimilée à la vente dudit logement à hauteur du prix de cession des droits réels immobiliers.

(IR1) Motifs ayant prévalu à l'élaboration de la norme

Le principe qui a présidé à la création du BRS par le législateur est de dissocier la valeur du foncier de la valeur de la construction afin de réduire le coût d'accession à la propriété.

Dans les opérations réalisées au moyen de BRS visées à l'article 181-1, les droits réels immobiliers sont concédés au preneur en vue de l'accession à la propriété d'un logement. L'organisme de logement social agréé OFS perd les attributs de propriétaire du logement.

Pendant toute la durée du bail, les droits réels immobiliers concédés au preneur lui permettent de disposer du logement objet du BRS comme en disposerait un propriétaire. Le bon état d'entretien et de réparation, les charges, les taxes et les impôts sont à la charge du preneur.

Lorsque le preneur cède ses droits réels immobiliers, il perd la jouissance du logement objet du BRS et des améliorations qu'il a réalisées au cours du bail en contrepartie d'un prix de cession défini dans le bail.

A l'expiration du bail ou en cas de résiliation du bail, le preneur perd la jouissance du logement objet du BRS et des améliorations qu'il a réalisées au cours du bail en contrepartie de l'indemnisation de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions et limites prévues au bail.

(IR3) Modalités de mise en œuvre

- *Le preneur au sens de l'article 182-2 s'entend soit d'une personne physique sous conditions de ressources soit d'un opérateur qui s'engage à construire ou réhabiliter des constructions existantes et à vendre les droits réels immobiliers attachés aux logements à des personnes physiques sous conditions de ressources.*

• Logements neufs ou acquis/réhabilités

La comptabilisation des travaux et des éléments entrant dans le prix de revient d'un logement proposé en BRS s'opère de la même façon qu'un logement commercialisé par l'organisme de logement social. Le coût du logement proposé en BRS, hors du coût du foncier, est inscrit en comptes de stocks pendant la phase de construction/réhabilitation (comptes 33) et en produits finis (logement achevé) entre la date d'achèvement et de cession (comptes 35).

Pour les organismes d'habitations à loyer modéré agréés OFS, la vente du logement objet du BRS à hauteur du prix de cession des droits réels immobiliers est comptabilisée dans un sous-compte du compte de produits 7012 « Opérations groupées, constructions neuves ».

• Logements locatifs sociaux

Les organismes d'habitations à loyer modéré agréés OFS peuvent donner la possibilité à des personnes physiques éligibles d'acquérir des logements de leur patrimoine au moyen d'un BRS, dans les conditions définies à l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation. Les logements concernés ont pu faire l'objet au préalable d'une réhabilitation en vue de faciliter ou de permettre leur acquisition.

La comptabilisation de l'opération s'opère de la même façon que la cession d'un logement locatif social, à l'exception du foncier qui reste au patrimoine de l'organisme d'habitations à loyer modéré agréé OFS et est transféré dans un sous-compte spécifique d'immobilisations corporelles. La plus-value est portée dans le compte de réserves sur cessions immobilières.

Article 182-3

La redevance prévue à l'article L. 255-8 du code de la construction et de l'habitation est inscrite à un sous-compte de produits « Loyers et redevances ».

Article 182-4

A l'expiration du bail ou en cas de résiliation du bail, les droits réels immobiliers deviennent la propriété de l'organisme de logement social agréé organisme de foncier solidaire. Ils sont inscrits en stocks pour la valeur d'indemnisation des droits réels immobiliers du preneur, dans les conditions et limites prévues au bail.

(IR3) Modalités de mise en œuvre

A l'expiration du bail ou en cas de résiliation du bail, l'organisme de logement social agréé OFS récupère les droits réels immobiliers attachés au logement objet du BRS, ainsi que les améliorations du logement réalisées par le preneur en cours de bail, en indemnisant le preneur de la valeur d'indemnisation de ses droits réels immobiliers, dans les conditions et limites prévues au bail.

L'organisme de logement social agréé OFS recouvre la pleine propriété au titre de l'opération en BRS, dissociée sur le plan comptable entre d'une part, le foncier inscrit en immobilisations corporelles et d'autre part, les droits réels immobiliers attachés au logement inscrits en stocks.

Une dépréciation (compte 397) est constatée si le prix de revente estimé des droits réels immobiliers attachés au logement, diminué des frais restant à supporter jusqu'à la revente, est inférieur à la valeur comptable en stock. Le cas échéant, le coût en stock comprend la charge liée aux travaux de remise en état du logement.

En cas de transfert dans le patrimoine locatif social, la valeur nette comptable inscrite en stocks est transférée en immobilisations corporelles.

Section 3 – Engagements financiers et informations relatives à l'affectation du résultat de l'activité d'organisme de foncier solidaire

Article 183-1

Les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire fournissent dans l'annexe des informations relatives aux engagements financiers donnés et reçus dans le cadre des opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire.

(IR3) Modalités de mise en œuvre

Les organismes de logement social agréés OFS fournissent dans l'annexe des informations relatives aux engagements financiers donnés et reçus dans le cadre des opérations réalisées au moyen de BRS dès lors qu'ils sont significatifs et que leur connaissance est nécessaire à l'appréciation de la situation financière de l'entité.

Sont notamment à mentionner les montants des engagements financiers suivants :

- les garanties données et reçues, en particulier celles dans le cadre de l'acquisition du foncier qui sert d'assise à une opération réalisée au moyen d'un BRS ;*
- l'engagement d'indemniser les preneurs de BRS de la valeur de leurs droits réels immobiliers dans les conditions prévues au bail ;*
- les autres engagements contractuels consentis à l'égard des preneurs de BRS.*

Une information sur l'obligation et le risque potentiel de sortie de trésorerie est fournie dans l'annexe au titre de l'obligation d'indemniser les preneurs de BRS de la valeur de leurs droits réels immobiliers dans les conditions prévues aux baux.

(IR3) Constatation d'une provision pour risques

Les organismes de logement social agréés OFS doivent constituer une provision au titre de l'obligation d'indemniser les preneurs lorsqu'il est probable que celle-ci se traduira par une sortie de ressources sans

contrepartie équivalente. Les organismes de logement social agréés OFS doivent apprécier cette probabilité à chaque clôture et tiennent notamment compte de l'évolution défavorable de l'environnement économique local dans lequel sont situés les logements objets des BRS ainsi que de leur dégradation éventuelle, susceptibles de conduire à une baisse significative et durable des prix de cession des droits réels immobiliers.

Le montant de la provision correspond à la sortie de ressources probable, i.e. la différence positive entre le prix de rachat et le prix de revente estimés des droits réels immobiliers à la date présumée du rachat, majorée des éventuels frais de remise en état.

Article 183-2

Les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire présentent dans l'annexe des informations relatives à l'affectation du résultat de l'activité d'organisme de foncier solidaire. »

Article 2 : Le présent règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022.

(IR3) Modalités de mise en œuvre

Les conséquences de l'application du présent règlement sont traitées conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général qui traitent des changements de méthodes comptables.

Les dispositions s'appliquent de manière rétrospective aux opérations en BRS initiées avant le 1^{er} janvier 2022, en application de l'article 122-3 du règlement ANC n° 2014-03.

Des informations sur les conséquences des changements sont à fournir dans l'annexe des comptes annuels conformément à l'article 833-2/2 du règlement ANC n° 2014-03.

©Autorité des normes comptables, Octobre 2022