



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2021/920

Taxe foncière sur les propriétés bâties : instauration d'un abattement de 30% pour les logements acquis sous forme de bail réel solidaire (BRS)

Direction des Finances

Rapporteur : Mme HENOCQUE Audrey

SEANCE DU 8 JUILLET 2021

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 13 JUILLET 2021

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 1 JUILLET 2021

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA SEANCE : 73

DELIBERATION AFFICHEE LE : 19 JUILLET 2021

PRESIDENT : M. DOUCET Grégory

SECRETAIRES ELUS : M. DEBRAY Tristan et M. HERNANDEZ Ludovic

PRESENTS : M. DOUCET, Mme HENOCQUE, M. GODINOT, M. BOSETTI, Mme LEGER, M. VASSELIN, Mme PERRIN-GILBERT, M. CHIHI, Mme RUNEL, M. LUNGENSTRASS, Mme AUGÉY, M. MAES, Mme DE LAURENS, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, Mme ZDOROVITZOFF, M. CHEVALIER, Mme DELAUNAY, M. GIRAULT, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, Mme PRIN, M. VIVIEN, M. EKINCI, Mme TOMIC, M. MONOT, Mme DUBOT, Mme BLANC, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. DUVERNOIS, M. HERNANDEZ, M. BILLARD, Mme DE MONTILLE, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, Mme CABOT, M. ZINCK, M. GIRAUD, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme FRÉRY, M. BLANCHARD, Mme GEORGEL, M. DEBRAY, Mme POPOFF, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. BROLIQUIER, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, M. SECHERESSE, M. COLLOMB, Mme GAILLIOUT, Mme PALOMINO, Mme FERRARI

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme VIDAL (pouvoir à M. ODIARD), Mme BORBON (pouvoir à M. HERNANDEZ), M. BLANC (pouvoir à Mme DE MONTILLE), M. SOUVESTRE (pouvoir à M. DEBRAY), Mme BOUAGGA (pouvoir à M. ZINCK), Mme BRAIBANT THORAVAL (pouvoir à Mme AUGÉY), M. DRIOLI (pouvoir à Mme PERRIN-GILBERT), M. GENOUVRIER (pouvoir à Mme ALCOVER), M. KEPENEKIAN (pouvoir à Mme GAILLIOUT), Mme BACHA-HIMEUR (pouvoir à M. LEVY)

ABSENTS NON EXCUSES :

2021/920 - TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES :
INSTAURATION D'UN ABATTEMENT DE 30% POUR LES
LOGEMENTS ACQUIS SOUS FORME DE BAIL REEL
SOLIDAIRE (BRS) (DIRECTION DES FINANCES)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 18 juin 2021 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Le Bail réel solidaire ou BRS, institué par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances, est un outil innovant visant à faciliter l'accès à la propriété. Il permet aux ménages intermédiaires, sous conditions de ressources PSLA¹, d'accéder à une résidence principale à prix plafonné, inférieur au prix du marché. Pour Lyon, ce plafond s'élève actuellement à 3 717 €/m², contre un prix du marché estimé à 5 767 €/m².

L'originalité de ce dispositif repose sur une dissociation de la propriété foncière (acquise et conservée par un Organisme de foncier solidaire - OFS) et des éléments bâtis (acquis directement par les ménages ou par l'opérateur lui-même s'il décide d'une mise en location). Les ménages bénéficiant du BRS deviennent alors propriétaires de droits réels sur leur logement et versent une redevance pour le portage du foncier par l'OFS.

Enfin, pour éviter tout effet spéculatif et garantir la pérennité d'un prix abordable, ce dispositif encadre également les reventes, qui se doivent de respecter la double condition du prix plafond PSLA et du niveau de ressources des nouveaux acquéreurs.

Le respect de ces conditions d'octroi rend ces logements éligibles au calcul du taux SRU de la commune.

Pour favoriser le développement et la mise en œuvre de projets en BRS sur son territoire, le Conseil municipal a approuvé, par délibération n° 2020/370 en date du 17 décembre 2020, l'adhésion de la ville à l'association OFS de la Métropole de Lyon. A terme, l'objectif de la Métropole est d'atteindre un rythme de production de 1000 logements par an, dont 400 situés sur la commune de Lyon.

L'article 1388 octies du code général des impôts (CGI) permet aux collectivités locales d'instaurer un abattement allant de 30 % à 100% sur les bases d'imposition de taxe foncière sur les propriétés bâties des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Cet avantage fiscal, lorsqu'il est mis en place, reste acquis sur toute la durée du bail ou de son renouvellement - soit de 18 à 99 ans - et ce tant que les conditions du BRS restent remplies.

Dans un contexte de forte tension immobilière, ce nouveau dispositif, qui conforte durablement l'accession sociale à la propriété, présente un réel intérêt pour la Ville de Lyon. Il complète les autres dispositifs fiscaux à disposition de la collectivité, telle que la majoration de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires que la Ville propose de porter à 60% dans cette même séance, pour réguler progressivement les

¹ Le plafond de ressources PSLA (Prêt Social de Location-Accession) s'élève actuellement, en zone A, à 32K€ pour une personne seule, 45K€ pour 2 personnes...

tensions constatées sur le marché immobilier de son territoire et ses effets induits dont, principalement, la hausse continue des tarifs de cession ou location au m².

Il est donc proposé au Conseil municipal de le soutenir, en instaurant un abattement de 30% sur les bases d'imposition au foncier bâti pour les locaux acquis sous forme de Bail réel solidaire.

Cette délibération, pour être applicable au 1^{er} janvier 2022, doit être soumise au vote avant le 1^{er} octobre 2021.

Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances, et notamment son article 94 ;

Vu l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire ;

Vu les articles 1388 octies, 1639A et 1639A bis du code général des impôts ;

Vu la délibération n° 2020/370 du 17 décembre 2020 portant adhésion de la ville de Lyon à l'OFS de la métropole de Lyon ;

Où l'avis de la commission Finances - Commande publique -
Administration générale - Promotion des services publics - Ressources humaines ;

DELIBERE

- 1- Un abattement de 30% sur la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire conclu dans les conditions prévues aux articles L 255-2 à L 255-19 du code de la construction et de l'habitation, est instauré à compter du 1^{er} janvier 2022.
- 2- M. Le Maire ou son représentant est chargé de notifier cette décision aux services préfectoraux, conformément à l'article 1639 A du CGI.

(Et ont signé les membres présents)

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Grégory DOUCET