

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du	10 décembre 2024
Délibération N°	02
Date de la convocation	29 novembre 2024
Objet	3.6 Autorisation donnée au Directeur Général de créer un Organisme Foncier Solidaire (OFS)

L'an deux mille vingt-quatre le dix décembre à quatorze heures

Le Conseil d'Administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT convoqué par lettre individuelle, s'est tenu au siège de l'Office à MONTPELLIER sous la présidence de M. Vincent GAUDY, Président d'HERAULT LOGEMENT.

PRÉSENTS ou représentés :

MM. Vincent GAUDY, Yves FERRANDO, Michel MEJEAN, Daniel ROBEQUAIN, Jacques RIGAUD, François VINCENT, Administrateurs, et MMES, Karine ANNEYA, Clémence ARTIERES, Christine MULA, Roselyne PESTEIL, Valérie REYNES, Sabine SCHURMANN, Anne VAN DEN BROECK, Patricia WEBER Administratrices

ABSENTS EXCUSES :

Jérôme CAPDEVIELLE
Auguste CHOMEL
Christophe DESTAING
Serge RABINEAU

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

Manar BOUIDA (pouvoir à M RIGAUD)
Véronique CALUEBA (pouvoir à M GAUDY)
Régine ILLAIRE (pouvoir à Mme PESTEIL)
Nicole MORERE (pouvoir à M GAUDY)
Laure TONDON, (pouvoir à M MEJEAN)

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20241210-20241210-02-DEV-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

Objet : Autorisation donnée au Directeur Général de créer un Organisme Foncier Solidaire (OFS)

Le 10 décembre 2024,

Le Conseil d'administration d'Hérault Logement s'est réuni en séance, le Président ayant constaté le quorum,

Vu la délibération n°02 du 19 novembre 2019 qui porte désignation du Directeur Général à compter du 1^{er} février 2020,

Vu les délibérations n°AD/010721/H/16, n°AD/230721/H/196 et n°AD/200921/H/22 et n°AD/290424/H/2 du Conseil Départemental de l'Hérault fixant à 23 le nombre des administrateurs et la nomination de ses 13 représentants.

Vu l'article 164 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, codifié à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, créant les Offices de Foncier Solidaire (OFS) dont la vocation est de consentir des baux de longue durée conférant à leur preneur des droits immobiliers en vue l'accession sociale à la propriété ;

Vu l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 relative à la création du Bail Réel Solidaire (BRS) ;

Vu la loi loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances, et ratifiée par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté habilitant le Gouvernement à créer les Baux Réels Solidaires (BRS).

Vu l'article L 329-1 et suivants et les articles R 329-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

Rappel du contexte :

Introduit par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR 24 mars 2014), l'Office foncier solidaire (OFS) a pour objet principal :

- D'acquérir et gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser ou de réhabiliter des logements destinés à des ménages à revenus modestes, et à titre subsidiaire, en vue de réaliser des locaux commerciaux ou professionnel
- De conclure des Baux Réels Solidaires (BRS),

Les OFS sont agréés et contrôlés par le Préfet de Région.

Pour les Offices Publics de l'Habitat, l'OFS peut être hébergé au sein des OPH depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018. L'agrément à obtenir auprès du Préfet de Région nécessite l'élaboration d'un dossier de demande d'agrément qui sera transmise au préfet de Région, après avis de la Commission régionale de l'habitat et de l'hébergement.

Le dispositif OFS/BRS permet de favoriser le développement d'opérations d'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes dans les secteurs où les autres dispositifs d'accession sociale (vente des logements existants, logements financés avec des prêts location/accession, vente de logements neufs en état futur d'achèvement (VEFA)) ne sont plus adaptés en raison du prix de l'immobilier trop élevé.

Les principes de fonctionnement de ce dispositif d'accession sociale sont les suivants :

- l'OFS fait l'acquisition d'un terrain, pour le conserver dans la durée dans une logique anti-spéculative,
 - des programmes immobiliers résidentiels abordables (prix encadrés) sont développés pour les ménages modestes sous conditions de ressources avec la pratique d'une TVA réduite à 5,5 %,
 - les ménages achètent des droits réels sur le bâti grâce au BRS, à un prix inférieur à un logement en pleine propriété. Ils possèdent la propriété bâtie de leur logement et l'OFS demeure propriétaire du foncier,
 - les ménages payent un loyer foncier (redevance modeste) à l'OFS, qui vient s'ajouter aux charges d'entretien, taxes locales et annuités d'emprunt,
 - les logements sont durablement maîtrisés à la revente : les ménages revendent leur propriété en respectant les conditions de prix de vente, avec une plus-value limitée et obligatoirement à des ménages modestes.
- La vente est agréée par l'OFS et le BRS est prorogé pour la même période.

Ce dispositif OFS/BRS permet de dissocier le coût du foncier du coût du bâti et ainsi proposer un prix du bâti accessible et compatible avec de l'accession sociale tout en garantissant l'équilibre financier de l'opération.

Considérant l'intérêt pour Hérault Logement de développer ce **nouveau mode d'accession à la propriété qu'est le Bail Réel Solidaire** qui vient compléter l'offre de logements abordables (ventes HLM, ventes de logements sous le régime PSLA) proposée par Hérault Logement dans le cadre de sa mission,

Considérant la volonté d'Hérault Logement de favoriser les parcours résidentiels et d'élargir sa palette de dispositifs pour favoriser l'accession sociale dans le neuf, comme dans l'ancien, dans les secteurs où le prix du foncier ne permet pas l'équilibre financier de ce type d'opération,

Considérant l'intérêt des Collectivités et des élus en recherche de ce type de dispositif d'accession sociale sur leurs territoires permettant de pérenniser dans le temps l'accession abordable. Au surplus, ce dispositif « bail réel solidaire » leur assure le maintien de la mixité sociale et des jeunes ménages, évite la spéculation foncière (le foncier n'est jamais revendu), et régule très fortement les plus-values immobilières. Le bail réel solidaire ne peut être cédé qu'à un ménage répondant aux ressources de l'accession sociale et à un prix fortement encadré,

Considérant que ce dispositif est pertinent dans les secteurs suivants où le marché est particulièrement tendu tel que les villes en A et B1, par exemple :

- dans le périmètre de la Communauté du Grand Pic Saint Loup principalement sur les villes suivantes : Saint Gély du Fesc, Saint Clément de Rivière, Assas, Teyran, Saint-Vincent-de-Barbeyrargues (zone A)
- dans le périmètre de la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or principalement sur les villes suivantes : Mauguio, Palavas-les-Flots, la Grande Motte (zone A)
- dans le périmètre de Sète Agglopôle Méditerranée principalement sur les villes suivantes : Sète, Frontignan, Balaruc les bains, Marseillan, Mèze (zone B1)
- dans le périmètre de la Communauté d'agglomération du Pays de Lunel, principalement Marsillargues, Lunel (zone B1)
- les villes en zone A de la Métropole

Considérant la nécessité d'Hérault Logement de satisfaire à cette nouvelle demande des Collectivités et disposer d'un avantage concurrentiel pour l'obtention de foncier en proposant des projets BRS portés par la création d'un Office Foncier Solidaire au sein d'Hérault Logement,

Considérant qu'Hérault Logement souhaite créer un OFS en demandant directement l'agrément, sans passer par la création d'une filiale, et s'appuiera sur la solidité financière de l'Office pour soutenir le développement de l'activité d'OFS durant les 1ères années de sa création.

Considérant que la création d'un OFS par Hérault Logement nécessitera, un dossier de demande d'agrément, et de compléter le règlement intérieur du Conseil d'Administration d'Hérault Logement pour y intégrer l'exercice de cette compétence, lesquels seront présentés ultérieurement au Conseil d'Administration.

Le Président demande au Conseil d'Administration de bien vouloir se prononcer sur ce sujet

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide :

ARTICLE 1 :

D'approuver la création d'un Office foncier solidaire (OFS) hébergé par Hérault Logement.

D'autoriser son Directeur Général à effectuer toutes les démarches et études nécessaires à ce titre, et à faire établir les documents inhérents à sa création, et notamment le dossier de demande d'agrément qui doit faire l'objet d'un agrément délivré par le Préfet de Région, et de faire établir les adaptations nécessaires dans le règlement intérieur du Conseil d'Administration liés à l'exercice de cette nouvelle compétence.

ARTICLE 2 :

D'autoriser Monsieur le Directeur Général à signer tout acte utile à ce sujet.

Certifie exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture et de sa publication,

Ont signé au registre, les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,
LE PRÉSIDENT DE L'OFFICE

Vincent GAUDY

