

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du	17 juin 2025
Délibération N°	02
Date de la convocation	6 juin 2025
Objet	2.1.4 Présentation du dossier d'agrément OFS avant dépôt en préfecture et adaptation du règlement intérieur du Conseil d'administration d'Hérault Logement intégrant l'activité d'OFS au sein de l'office

L'an deux mille vingt-cinq le dix-sept juin 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'HÉRAULT LOGEMENT.

PRÉSENTS ou représentés :

MM. Vincent GAUDY, Yves FERRANDO, Gilbert FOUILHE, Michel MEJEAN, Serge RABINEAU, Jacques RIGAUD, François VINCENT, Administrateurs, et MMES, Clémence ARTIERES, Christine MULA, Roselyne PESTEIL, Valérie REYNES, Administratrices.

ABSENTS EXCUSES :

Véronique CALUEBA
Auguste CHOMEL
Christophe DESTAING
Daniel ROBEQUAIN (décédé)

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

Karine ANNEYA (pouvoir à M VINCENT)
Manar BOUIDA (pouvoir à M RIGAUD)
Régine ILLAIRE (pouvoir à MME PESTEIL)
Christophe MORALES (pouvoir à M VINCENT)
Nicole MORERE (pouvoir à M RIGAUD)
Sabine SCHURMANN (pouvoir à M GAUDY)
Laure TONDON, (pouvoir à M MEJEAN)
Patricia WEBER (pouvoir à M GAUDY)

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20250617-20250617-02-DEV-DE
Date de télétransmission : 18/06/2025
Date de réception préfecture : 18/06/2025

Objet : 2.1.4 - Présentation du dossier d'agrément OFS avant dépôt en Préfecture et adaptation du règlement intérieur du Conseil d'administration d'Hérault Logement intégrant l'activité d'OFS au sein de l'Office

Le 17 juin 2025,

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 1er février 2020,

Vu les délibérations n°AD/010721/H/16, n°AD/230721/H/196 et n°AD/200921/H/22, n°AD/290424/H/2 et n°AD/170225/H/2 du Conseil Départemental de l'Hérault fixant à 23 le nombre des administrateurs et la nomination de ses 13 représentants.

Vu le Bail Réel Solidaire (BRS), introduit en France par la loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron) du 6 août 2015 et précisé dans l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 et le décret n°2017-1038 du 10 mai 2017 tel que modifié par le décret n°2024-838 du 16 juillet 2024, est une innovation fondée sur une dissociation entre le bâti et le foncier, permettant de faciliter la production d'une nouvelle offre de logements abordables en accession : le prix de vente des logements en BRS n'inclut que le prix du bâti (plus précisément les droits réels immobiliers) et le ménage accédant est « locataire du foncier » (il paie une redevance foncière) auprès d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), propriétaire du foncier et garant de la pérennité des baux dans la très longue durée. Ce type d'organisme a été créé par la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 et précisé par le décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016.

Vu l'intérêt de ce nouveau modèle de production de logements en France est multiple. Il permet tout d'abord de renouveler le modèle économique de la production de logements en accession sociale par une minoration significative du coût du logement grâce au portage de la charge foncière sur la très longue durée par l'OFS.

Vu qu'il garantit ensuite la constitution d'une offre de logements durablement abordable dès lors que le prix du logement est encadré à chaque revente selon des conditions fixées à l'acquisition des droits réels dans le bail liant le ménage à l'OFS.

Vu ce dispositif qui est applicable dans une diversité de situations puisqu'il permet en effet de produire des logements neufs abordables sur les communes connaissant un marché immobilier relativement tendu, mais également éventuellement de mener des opérations de remobilisation de logements anciens potentiellement dégradés dans les centres-bourgs, sur des territoires désertés.

CA du 17/06/2025
DEV&MOA – EC/CS

Accusé de réception en préfecture
03/07/2025 10:25:00 DEV-DE
Date de télétransmission : 18/06/2025
Date de réception préfecture : 18/06/2025

Ne pouvant initialement qu'être portés par des organismes sans but lucratif, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) a permis aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation d'être agréés en tant qu'OFS. C'est ainsi que l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme dispose désormais :

« 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. »

Vu que les OPH peuvent donc être agréées comme OFS.

Vu la loi ELAN qui a également introduit, en outre, la possibilité pour les organismes HLM de céder tout logement aux organismes de foncier solidaire.

Considérant que dans ce contexte, l'OPH a approuvé lors de son conseil d'administration du 10 décembre 2024 la création d'un organisme de foncier solidaire hébergé par Hérault Logement. Dans cette même délibération, l'organisme a autorisé le lancement des démarches et études nécessaires à l'établissement des documents inhérents à la création de l'OFS, dont le dossier de demande d'agrément. Ainsi, Hérault Logement a engagé une étude visant à analyser le potentiel, l'opportunité et les conditions de la création d'un organisme de foncier solidaire. Il a sollicité l'accompagnement du groupement constitué de l'agence Espacité, agence de conseil spécialisée dans l'habitat et le renouvellement urbain, et du cabinet d'avocats Valadou-Josselin & Associés qui dispose d'une expertise forte sur les OFS et le BRS, en ayant accompagné l'Etat, plusieurs collectivités et plusieurs opérateurs dans le développement du modèle en France et la création de ce type d'organisme.

Cette étude a confirmé l'opportunité pour l'OPH de créer un OFS hébergé, c'est-à-dire d'intégrer dans le règlement intérieur de l'OPH les activités ressortant d'un OFS, celles-ci constituant un prolongement logique de l'activité d'organisme HLM. Les dispositions législatives et réglementaires du Code de la construction et de l'habitation fixent les règles applicables aux OPH, notamment quant à leur structure et à leur fonctionnement.

L'article R. 421-16 2° du Code de la construction et de l'habitation dispose que le Conseil d'administration adopte le règlement intérieur de l'office, celui-ci venant compléter les dispositions réglementaires sur les conditions de fonctionnement et de gestion.

Afin de solliciter une demande d'agrément en tant qu'OFS, le règlement intérieur doit donc être complété (**annexe n°1**), notamment pour prévoir dans l'objet social de l'OPH l'exercice de cette compétence.

Il est donc demandé au conseil d'administration de valider le nouveau règlement intérieur du Conseil d'administration en tant qu'il permet d'intégrer l'exercice de l'activité d'OFS par l'OPH.

Outre, une modification du règlement intérieur, un dossier de demande doit être constitué afin de pouvoir être instruit par les services de l'Etat dans le cadre d'une demande d'agrément. Ce dossier doit contenir un certain nombre d'éléments qui sont mentionnés par l'article R. 329-7 du Code de l'urbanisme selon lequel :

« A l'appui de sa demande d'agrément, l'organisme fournit les pièces et renseignements suivants :

1° Ses statuts ou ses documents constitutifs en tenant lieu ;

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 au regard des perspectives de développement à cinq ans de l'exercice à venir ;

6° Le programme des actions envisagées par l'organisme. Ce programme justifie du besoin de logement en accession sociale à la propriété sur le territoire concerné par l'agrément compte tenu de la population de ménages considérée ;

7° Un descriptif des moyens humains et matériels dont dispose l'organisme pour la réalisation de son objet social, 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 conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un bail réel solidaire et, le cas échéant, d'un bail réel solidaire d'activité, ainsi que les modalités d'information des preneurs de ces 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 ;

12° Une copie de l'avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation saisie par ses soins. »

Considérant que le dossier de demande d'agrément est présenté en annexe 2.

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 :

De valider le nouveau règlement intérieur du Conseil d'administration en tant qu'il permet d'intégrer l'exercice de l'activité d'OFS par l'OPH

De valider le dossier de demande d'agrément de l'office en tant qu'organisme de foncier solidaire

D'autoriser le Directeur général à déposer la demande d'agrément auprès de la DREAL

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

