



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 JUIN 2023

Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT,
Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS HABITAT

Madame BA-TALL, Madame BLUTEAU, Madame BOUAKKAZ, Madame DJABER, Madame GOLDANI-BLANCHET, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX, Monsieur LECONTE, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER, Monsieur THOMAS et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Monsieur DHENNE, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur MIRAULT
Monsieur FRANCOIS, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET
Monsieur MARTINS,

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur COMMANDEUR,
Madame MOSNIER,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Monsieur FERREIRA, Directeur des Services à la Clientèle de TOURS HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,
Monsieur MARCONNET, Directeur du Patrimoine de TOURS HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Financière et Comptable de TOURS HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice du Développement et de l'Aménagement de TOURS HABITAT,
Madame KERMORGANT, Commissaire aux Comptes de TOURS HABITAT, représentant le Cabinet RSM
Madame GUERREIRO DA COSTA, Ajointe de service - Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président

EXERCICE DE L'ACTIVITE D'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE (OFS) PAR TOURS HABITAT : DEMANDE D'AGREMENT ET MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

(A/4)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et de l'Aménagement présentent au Conseil d'Administration l'intérêt pour TOURS HABITAT de développer ce nouveau mode d'accès sociale à la propriété qu'est le Bail Réel et Solidaire (BRS).

Le 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, 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'organismes 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.

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.

Il garantit ensuite la constitution d'une offre de logements durablement abordable puisque 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.

Ce dispositif 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 détendus.

Ne pouvant initialement qu'être portés par des Organismes sans but lucratif, la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution 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'accès 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. »

Les OPH peuvent donc être agréés comme OFS. Plus spécifiquement, l'Article L. 421-4 du Code de la Construction et de l'Habitation précise qu'ils peuvent :

« Etre agréés pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire définies à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, dans les limites du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du présent code ; »

En outre, la Loi ELAN a également introduit la possibilité pour les Organismes HLM de céder tout logement aux organismes de foncier solidaire.

Dans ce contexte, TOURS HABITAT 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 de l'Agence Espacité, agence de conseil spécialisée dans l'habitat et le renouvellement urbain, 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.

Il en est ressorti l'opportunité pour TOURS HABITAT 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, 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 TOURS HABITAT.

Outre, une modification du règlement intérieur, le dossier de demande doit être constitué de différents éléments compris dans le dossier de demande d'agrément, prévus par le Code de l'Urbanisme :

- la composition de son organe de décision et la description de l'activité professionnelle de chacune des personnes physiques membres de cet organe,
- l'organigramme de l'organisme, la description de la qualification des personnels salariés et de la part des activités confiées à des bénévoles,
- le Commissaire aux Comptes désigné par l'organisme,
- 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,
- le programme des actions de l'organisme concernées par l'agrément,
- 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,
- 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,
- la description des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un bail réel solidaire, ainsi que les modalités d'information des preneurs de ces baux.

Il est également demandé au Conseil d'Administration de valider le dossier de demande d'agrément de l'office en tant qu'organisme de foncier solidaire.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes :

- de valider le nouveau règlement intérieur du Conseil d'Administration joint au présent compte-rendu, 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, joint également au présent compte-rendu .

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 20/06/2023 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**