

Approbation de la modification du Règlement intérieur du CA pour la création d'un OFS

DELIBERATION N° CA 2024 M06 28
Conseil d'Administration du 18 Juin 2024

Membres délibérants présents :

Mesdames Françoise AUBIN , Marie-France BOMMERT, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Brigitte DEMEURANT COSTARD, Blandine DONNET, Martine HUBERT, Nadège LANGLAIS, Nicole LECLERC, Chantal LE POEC, Marie-Chantal NACIRI, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.
Messieurs Daniel BARON, Bruno BEUZIT, Jean-Claude DAUPHIN, Jean-Yves GATHIGNOL, Jean-Claude GUILLOT, Guillaume HAMON, Jean-Jacques LEGUERN, Loïc LENOUEVEL, Thierry SAVIDAN.

Membres excusés ayant donné pouvoir :

Mme Fanny CHAPPE donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER
M. Stéphane FAVRAIS donne pouvoir à Mme Martine HUBERT
Mme Sylvie GUIGNARD donne pouvoir à Mme Valérie RUMIANO

Membres excusés sans pouvoir :

Mme Véronique CADUDAL
M. Paul LE BIHAN
Mme Sandra LE NOUVEL

Membres consultatifs présents :

M. Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mme Gwenaël HERVOUET - Représentante de M. Le Préfet
Mme Céline SALLE, représentante du CSE

Assistaient à la séance :

M. Pierre PESTEL, Directeur financier
M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme Anne GIRAUD, Directrice des ressources internes et la politique RSE
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
M. François BRACQ, Direction des finances
M. Quentin LE MEUR, Commissaire aux comptes
Mme Lydia ALLORY, Secrétaire Direction Générale

*Vu l'article R.421-16 et les articles L 255-1 à L 255-19 du Code de la construction et de l'habitation,
Vu les articles R 329-1 à R 329-17 du Code de l'Urbanisme,
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,
Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron,
Vu l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 et le décret n° 2017-1038 du 10 mai 2017,
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement du numérique, dite loi ELAN,
Vu la loi promulguée le 22 février 2021, de différenciation, décentralisation, déconcentration, portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS.*

CONTEXTE

Face au constat d'un foncier de moins en moins accessible aux personnes souhaitant accéder à la propriété, le législateur a créé, le 24 mars 2014 par la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, un dispositif permettant de réduire les couts d'accession.

Le montage est articulé autour de deux mécanismes principaux : l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) et le Bail Réel Solidaire (BRS).

La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron), a introduit le BRS en France. Cette loi a été précisée par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 et le décret n° 2017-1038 du 10 mai 2017.

L'OFS est un agrément octroyé par le préfet de région à une organisation à but non lucratif. Il permet à l'organisme agréé de conclure des BRS. Dans le cadre de son activité, la principale mission de l'OFS est de supporter la propriété du foncier.

Le BRS est un contrat de bail longue durée (entre 18 et 99 ans) conclu entre l'OFS et un tiers. L'objet du BRS est la cession de droits réels immobiliers, c'est-à-dire le transfert de la propriété du bâti. Ainsi, comme indiqué ci-dessus, l'OFS reste propriétaire du foncier.

Le principal intérêt de ces montages est le coût d'acquisition des droits réels immobiliers. Les acquéreurs finaux n'étant pas propriétaires mais « quasi-propriétaires », le prix d'acquisition est réduit par rapport à une vente en pleine propriété.

En contrepartie, le titulaire du BRS s'engage à verser une redevance mensuelle à l'OFS. La revente du bien est encadrée par l'existence de clauses anti spéculatives.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement du numérique (dite loi ELAN) a permis aux OPH d'être agréés en tant qu'OFS.

Dans l'hypothèse d'un OPH agréé OFS, ce dernier serait compétent pour réaliser, en BRS, des opérations d'accessions :

- de constructions de logements neufs dont il assure seul la maîtrise d'ouvrage,
- de logements neufs acquis en VEFA à cette fin,
- de réhabilitations d'immeubles existants dont il assure seul la maîtrise d'ouvrage.

Il a été validé par délibération du 22 juin 2023, la demande de l'agrément OFS pour TERRES D'ARMOR HABITAT.

Pour réaliser ce projet, il est nécessaire de déposer un dossier de demande d'agrément auprès du préfet de région, constitué des éléments suivants, qui sont prévus par l'article R 329-7 du Code de l'urbanisme :

- 1° Les statuts ou documents constitutifs ;
- 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 de l'exercice à venir ;
- 6° Le programme des actions de l'organisme concernées par l'agrément ;

- 7° 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 ;
- 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, 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.

Parmi ces pièces, figurent les statuts ou le document constitutif de l'OFS. Or TERRES D'ARMOR HABITAT ne dispose pas de statuts en tant que tels, puisqu'il relève pour son activité des dispositions qui régissent les OPH et qui figurent dans le Code de la Construction et de l'Habitation. Il convient donc de modifier le règlement intérieur du Conseil d'Administration, pour y inscrire cette nouvelle mission ainsi que ses conditions d'exercice dans le cadre de la réglementation afférent aux OFS.

L'article R 421-16 2° du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que le Conseil d'Administration de l'OPH, adopte le règlement intérieur de l'Office, qui vient compléter les dispositions réglementaires sur les conditions de fonctionnement et de gestion. Pour solliciter une demande d'agrément en tant qu'OFS, le règlement intérieur doit donc être modifié, notamment afin de prévoir dans l'objet social de l'OPH, l'exercice de cette compétence.

PROBLEMATIQUE

Il convient désormais de solliciter le préfet de la région Bretagne pour obtenir l'agrément, afin de permettre à TERRES D'ARMOR HABITAT d'exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire (OFS).

Le dossier sera préalablement instruit par la DREAL sur la base de l'ensemble des éléments présentés qui doivent justifier le bien-fondé de l'agrément, qui repose sur une véritable stratégie à moyen et long terme, et non pour répondre à une opportunité. Le dossier sera ensuite soumis au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), qui rend un avis obligatoire depuis la promulgation le 21/02/2022 de la loi 3DS.

Dans une délibération du 22 juin 2023, le Conseil d'Administration avait approuvé le principe de la mise en place d'un OFS à Terres d'Armor Habitat, il convient désormais d'approuver la modification du règlement intérieur.

Considérant ce qui précède, il est proposé au Conseil d'Administration :

- D'approuver la modification du Règlement intérieur du Conseil d'Administration de Terres d'Armor Habitat, en intégrant les nouvelles missions afférentes à la création d'un Organisme de Foncier Solidaire.
 - De prendre acte que le dossier de demande d'agrément est en cours de constitution pour un dépôt prévu en septembre 2024.
-

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le

ID : 022-272200015-20240618-CA2024M0628-DE

Le Conseil d'Administration Après en avoir délibéré

- Approuve la modification du Règlement intérieur du Conseil d'Administration de Terres d'Armor Habitat, en intégrant les nouvelles missions afférentes à la création d'un Organisme de Foncier Solidaire.
- Prend acte que le dossier de demande d'agrément est en cours de constitution pour un dépôt prévu en septembre 2024.

Vote à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gaëlle Routier', written over a horizontal line.