

Approbation du rapport annuel d'activité l'Organisme Foncier Solidaire de Terres d'Armor Habitat pour l'année 2025

DELIBERATION CA 2026 M06 21
Conseil d'Administration du 30 juin 2026

Membres délibérants présents :

Mesdames Christelle ADAM, Françoise AUBIN, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Annie GUENNOU, Sylvie GUIGNARD, Michelle HAICAULT, Patrice KERVAON, Nadège LANGLAIS, Béatrice LE COUSTER, Françoise LE MEN, Pascale RIMAURO, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO, Céline SALLE

Messieurs Jean-Claude DAUPHIN, Jean-Luc GOUYETTE, Jean-Claude GUILLOT, Patrice KERVAON, Raphaël LE MEHAUTE, Sylvain RICHOMME.

Membre ayant donné pouvoir :

Loïc CAURET donne pouvoir à Madame Gaëlle ROUTIER
Fanny CHAPPE donne pouvoir à Monsieur J Claude DAUPHIN
Loïc LENOUEL donne pouvoir à Madame Nadège LANGLAIS
Sophie LE GALL donne pouvoir à Madame Christelle ADAM
Marie-Chantal NACIRI donne pouvoir à Madame Françoise AUBIN
Martine PÉLAN donne pouvoir à Madame Gaëlle ROUTIER
Valérie RUMIANO donne pouvoir à Madame Sylvie GUIGNARD **(à partir 11 h 50)**

Membres absents sans pouvoir :

M. Bruno BEUZIT
Mme Julie CLOAREC
Mme Viviane GICQUEL
Mme Nicole LECLERC

Membres consultatifs présents :

Mme Véronique ANDRE-ELISABETH - Représentante de M. Le Préfet

Assistait à la séance avec voix consultative :

M. Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :

M. Pierre PESTEL, Directeur financier
M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme Sophie CALFORT, Responsable Ressources Humaines
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale
M. Pascal LE MAUX, juriste

Vu le décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024 ;

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 ;

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'habitat et de la ville, 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 ;

Vu la délibération n° CA 2024 M06 28 du 18 juin 2024 relative à l'Approbation de la modification du Règlement intérieur du Conseil d'administration pour création d'un OFS ;

Vu le décret n°2024838 du 16 juillet 2024 ;

Vu la délibération n° CA 2025 M02 03 du 25 février 2025.

1 - Rappel :

Par délibération du 18 juin 2024, le Conseil d'Administration a souhaité mettre en œuvre l'activité d'organisme de foncier solidaire à Terres d'Armor Habitat afin d'agir face au constat d'un foncier de moins en moins accessible aux personnes souhaitant accéder à la propriété.

L'agrément a été présenté au préfet de région. L'OFS 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 montage est articulé autour de deux mécanismes principaux : l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) et le Bail Réel Solidaire (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. 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. De part ces caractéristiques, le BRS permet la production de logements durablement abordables, décomptés dans le quota de la loi SRU.

Terres d'Armor Habitat a obtenu l'agrément le 30 avril 2025.

2 – Problématique :

L'article R. 329-11 du code de l'urbanisme impose à l'organisme de foncier solidaire d'établir chaque année un rapport d'activité, de le soumettre à l'approbation de son organe de décision, en l'occurrence le Conseil d'Administration, puis de le transmettre au préfet de région qui a délivré l'agrément et aux préfets des départements dans lesquels l'OFS intervient, au plus tard le 31 juillet. Le non-respect répété de cette obligation (absence d'envoi ou rapport incomplet deux exercices consécutifs malgré mise en demeure) constitue un manquement grave susceptible de justifier la suspension ou le retrait de l'agrément d'OFS au titre de l'article R. 329-16 (Article R329-16 du Code de l'urbanisme).

Considérant la nécessité d'évaluer les actions menées par l'Organisme Foncière Solidaire (OFS) et de rendre compte de son activité auprès des membres du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat (OPH),

Considérant que le rapport annuel d'activité de l'OFS pour l'année 2025 est présenté en annexe

Considérant les enjeux liés à la mise en œuvre de la politique de logement social et de la promotion de l'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes,

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration :

- D'approuver le rapport annuel d'activité de l'Office de Foncière Solidaire (OFS) pour l'année 2025 tel que présenté.
- De décider que le rapport sera transmis aux partenaires institutionnels et publié sur le site internet de l'OPH, afin d'assurer une transparence et une communication claire des actions menées.

Le Conseil d'Administration

Après en avoir délibéré

- Approuve le rapport annuel d'activité de l'Office de Foncière Solidaire (OFS) pour l'année 2025 tel que présenté.
- Décide que le rapport sera transmis aux partenaires institutionnels et publié sur le site internet de l'OPH, afin d'assurer une transparence et une communication claire des actions menées.

Vote à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

