

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 16 décembre 2024

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **41**
Nombre de représentés : **6**
Nombre d'absents : **17**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE SEIZE DÉCEMBRE à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, à Le Port, en salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2024_166_CC_14
Création d'un Organisme de Foncier
Solidaire sous forme de Groupement
d'Intérêt Public

Nombre de votants : 47

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
10 décembre 2024

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
23/12/2024

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - M. Yann CRIGHTON - Mme Lucie PAULA - Mme Eglantine VICTORINE - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Gilles HUBERT - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - M. Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN - M. Pierre Henri GUINET - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Josian ACADINE - Mme Audrey FONTAINE - M. Christophe DAMBREVILLE

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Julius METANIRE - M. Jean-Noël JEAN-BAPTISTE - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Madame Martine GAZE - M. Alain BENARD - M. Karl BELLON - Mme Amandine TAVEL - M. Maxime FROMENTIN - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - Mme Jocelyne JANNIN - M. Jean François NATIVEL - M. Jean MARCEAU

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Suzelle BOUCHER procuration à M. Michel CLEMENTE - Mme Melissa PALAMA-CENTON procuration à Mme Audrey FONTAINE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Olivier HOARAU procuration à Mme Annick LE TOULLEC - Mme Jasmine BETON procuration à Mme Catherine GOSSARD

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2024

AFFAIRE N°2024_166_CC_14 : CRÉATION D'UN ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE SOUS FORME DE GROUPEMENT D'INTÉRÊT PUBLIC

Le Président de séance expose :

Contexte

Souhaitant investiguer l'opportunité de mobiliser le dispositif OFS-BRS (Organisme de Foncier Solidaire - Bail Réel Solidaire) pour favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages, le Territoire de l'Ouest a confié en juin 2022 à l'agence Espacité et au cabinet d'avocats Valadou-Josselin et Associés la réalisation d'une mission d'accompagnement de la réflexion de l'ensemble des collectivités et partenaires locaux de l'habitat pour la création d'un OFS réunionnais. Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local Habitat du Territoire de l'Ouest (2019-2025) et est financée par l'Etat dans le cadre du Plan Logement Outre-Mer.

La mission d'accompagnement s'est organisée en quatre principales étapes :

- Une première phase de concertation préalable, ayant donné lieu à une série d'entretiens avec les acteurs locaux de l'habitat et à un séminaire d'information sur le modèle OFS-BRS en août 2022,
- Une deuxième phase d'étude d'opportunité au cours de laquelle des ateliers de travail sur l'opportunité de développer des opérations en BRS ont été organisés en février 2023
- Une troisième phase d'élaboration de scénarii pour la création d'un Organisme de Foncier Solidaire, en particulier construits à l'occasion d'un atelier de travail sur le modèle économique et la gouvernance de l'OFS en avril 2023
- A la suite de la délibération de plusieurs EPCI réunionnais pour poursuivre la démarche, un comité de pilotage a acté fin octobre 2023 l'engagement du processus de création de l'Organisme de Foncier Solidaire de la Réunion, constituant la quatrième phase de la mission d'accompagnement.

L'OFS, un outil inscrit dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Territoire de l'Ouest

Le PLH 3 adopté en Conseil Communautaire du 16 décembre 2019, a mis en évidence que les publics à revenus moyens ont toujours du mal à accéder à la propriété faute d'offre adaptée dans l'Ouest. Une bonne partie de ces publics dont le revenu est situé entre le 4ème et 6ème décile de la population est pourtant éligible au prêt social location-accession (PSLA) et au prêt à taux zéro (PTZ).

Afin de maintenir une offre répondant aux besoins de ces publics et nécessaire à la diversification, le PLH prévoit une production de près de 1 430 logements en accession aidée, ce qui correspond à environ 13% de la production globale de logement attendu sur le Territoire de l'Ouest.

C'est pour atteindre cet objectif ambitieux, que le Territoire de l'Ouest s'est engagé à explorer les moyens de recourir à un OFS pour faciliter la production de logements intermédiaires en accession.

Le Conseil Communautaire du 26 juin 2023 a validé cette opportunité (Délibération n°2023_058_CC Validation de l'opportunité de la mise en place d'un organisme foncier solidaire sur le territoire).

Les partenaires institutionnels ont également délibéré en ce sens :

- Le 22 août 2023 pour la CASUD ;
- Le 13 novembre 2023 pour la CIVIS ;
- Le 7 décembre 2023 pour la CINOR ;
- Le 22 décembre 2023 pour la Région Réunion.

Organisme de Foncier Solidaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové a créé les organismes de foncier solidaires (OFS). Ces organismes sont définis par l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme comme étant des organismes qui « *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. »

L'objectif de la création de ces organismes est de permettre une pérennisation de l'offre sociale d'accession à la propriété. En effet, l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme vient préciser que « *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. »*

Il s'agit donc, par le biais d'un organisme de foncier solidaire, de pérenniser le portage du foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaire via l'octroi de baux réels solidaires tels qu'ils ont été introduits par l'article 94 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques et repris par la Code de la construction et de l'habitation.

Ce nouvel instrument s'inscrit pleinement dans la volonté partagée par le Territoire de l'Ouest, la communauté d'agglomération du Sud de la Réunion (CASUD), la communauté intercommunale des villes solidaires (CIVIS), la communauté intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) et par la Région Réunion de favoriser l'accession à la propriété tout en encadrant l'usage des logements par le biais de baux de longue durée. Il permettra également de pérenniser les aides publiques accordées en soutien au développement d'une offre de logements abordables.

Aussi, au regard de l'intérêt de ce nouvel outil au service de leurs souhaits d'œuvrer en faveur de l'accès de chacun à un logement abordable tout en pérennisant les aides publiques dédiées, le Territoire de l'Ouest, la CASUD, la CIVIS, la CINOR et la Région Réunion se sont accordés en vue de la création d'un organisme de foncier solidaire sous forme de Groupement d'Intérêt Public (GIP).

Convention constitutive du GIP

Objet et champ territorial

Le Groupement, qui a un but non lucratif, a pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation, tel qu'en vigueur au jour de l'adoption de la présente convention constitutive, afin de favoriser l'accession à la propriété des personnes à revenus modestes par le biais notamment de la signature de baux réels solidaires, tels que définis par le Code de la construction et de l'habitation.

Pour la réalisation de son objet, le Groupement peut notamment :

- conclure des baux réels solidaires dans les conditions définies par les articles L. 255-1 et R. 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation tels qu'en vigueur au jour de l'adoption des statuts ;
- collaborer avec tous les organismes ayant un objectif commun au sien ;
- acquérir, construire, prendre à bail ou autrement tout immeuble, bâti ou non, nécessaire à ses activités.

Afin de pouvoir conclure des baux réels solidaires, le Groupement entend bénéficier de l'agrément préfectoral d'organisme de foncier solidaire, conformément à l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme.

Le champ d'intervention du groupement est le territoire de La Réunion.

Membres et représentation des membres

A ce jour, les membres constitutifs du GIP sont :

- le Territoire de l'Ouest,
- la CASUD,
- la CIVIS,
- la CINOR,
- la Région Réunion

Il s'agit des membres fondateurs.

De nouveaux membres pourront adhérer ultérieurement au GIP en signant la convention constitutive du GIP et en acceptant la situation financière du groupement. Dans le cas d'adhésion de nouveaux membres, les membres du groupement s'assurent de ce que plus de la moitié des voix des organes délibérants soit toujours détenue par les personnes morales de droit public ou les personnes morales de droit privé chargées d'une mission de service public.

Au sein de l'Assemblée Générale du Groupement, les membres fondateurs disposent de représentants désignés par leurs instances compétentes répartis comme suit :

- 7 représentants pour le Territoire de l'Ouest
- 5 représentants pour la CINOR
- 5 représentants pour la CIVIS
- 4 représentants pour la CASUD
- 1 représentant pour la Région Réunion

Chaque représentant dispose de suppléants.

Les représentants siégeront également au conseil d'administration. Ils disposeront des mêmes suppléants pour le Conseil d'administration.

Capital et Ressources

- Capital

Le groupement est constitué avec capital d'un montant de 800 000 euros.

Le Territoire de l'Ouest apporte 270 000 euros à ce capital, soit 33,750 %.

La CINOR apporte 175 000 euros à ce capital, soit 21,875 %.

La CIVIS apporte 175 000 euros à ce capital, soit 21,875 %.

La CASUD apporte 160 000 euros à ce capital, soit 20,000 %.

La Région Réunion apporte 20 000 euros à ce capital, soit 2,500 %.

- Ressources

La convention prévoit que les ressources du Groupement sont constituées notamment par : les recettes d'activités, les contributions financières des membres, les subventions, la mise à disposition de personnel, de locaux, les emprunts et toutes autres ressources légalement autorisées.

Pour appuyer le fonctionnement du GIP, une contribution financière est apportée par les EPCI membres fondateurs sous la forme d'une subvention de fonctionnement. Cette subvention est estimée à 400 000 € pour permettre l'équilibre économique de l'OFS pendant ses trois premières années de développement. Elle est apportée par les EPCI fondateurs de l'OFS :

- 132 000 € pour le Territoire de l'Ouest,
- 85 000 € pour la CINOR,
- 85 000 € pour la CIVIS,
- 78 000 € pour la CASUD,
- 20 000 € pour la Région Réunion.

En termes d'investissement, chaque EPCI membre fondateur apportera une contribution pour le financement des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des opérations en BRS sur leur territoire intercommunal. Cette contribution permettra de couvrir les 5 % d'apports en fonds propres exigés par la Banque des Territoires pour mobiliser le prêt Gaïa afin de financer la charge foncière. Considérant le plan de développement prévisionnel, pour des logements en moyenne de 75 m² et des charges foncières de 350 ou 750 €/m², les contributions financières des EPCI en investissement sont estimées, pour les 4 premières années de développement de l'OFS, à :

- 390 000 € pour le Territoire de l'Ouest,
- 157 500 € pour la CINOR,
- 277 500 € pour la CIVIS,
- 118 125 € pour la CASUD.

Il doit être précisé que l'OFS a vocation à s'autofinancer à terme à travers notamment les redevances foncières issues des baux réels solidaires.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 03/12/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 07/11/2024.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,**

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 4 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- **VALIDER** la convention constitutive du groupement d'intérêt public pour la création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) ci-annexée,
- **AUTORISER** l'adhésion de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest au GIP ainsi constitué,
- **VALIDER** la participation financière du Territoire de l'Ouest à hauteur de 270 000 euros au capital du GIP,
- **AUTORISER** le Président, ou son représentant, à signer la convention constitutive du GIP annexée,
- **AUTORISER** le Président, ou son représentant, à prendre toutes les dispositions et signer les actes nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération notamment dans le cadre du dépôt de la demande d'agrément OFS,
- **VALIDER** les modalités de contributions du Territoire de l'Ouest au GIP.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président