

**RAPPORT N°2023/6-25
au Conseil de la Communauté
en séance du jeudi 07 décembre 2023**

**OBJET : ACCORD DE PRINCIPE DE CREATION D'UN ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE (OFS) SOUS LA
FORME D'UN GROUPEMENT D'INTERET PUBLIC (GIP)**

ORIENTATION N° 2 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

AXE 1 : FAVORISER UN AMÉNAGEMENT CIRCULAIRE

Engagement 2 : S'impliquer dans une politique d'habitat adaptée et solidaire

La loi ALUR de 2014 pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, puis celle pour la croissance et l'égalité des chances économiques (2015) complétées par des mesures fiscales ont créé de nouveaux outils d'accession sociale à la propriété : les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS).

Qu'est-ce qu'un OFS / BRS ?

Les OFS sont des organismes, à des buts non lucratifs agréés par le Préfet, ayant pour objectif de disposer de la propriété d'un ensemble de terrains sur lesquels les droits réels immobiliers attachés aux logements sont cédés à des ménages sous conditions de ressources, à des prix encadrés dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire (BRS). En contrepartie, les ménages s'acquittent d'une redevance foncière au titre de l'usage de la part foncière attachée au logement. Ces ménages peuvent alors jouir pleinement du logement, à l'instar de la propriété « classique » où ils peuvent le transformer et le vendre. Les ventes font l'objet d'un agrément par l'OFS qui vérifie les conditions de ressources du ménage acquéreur.

Le BRS vise à créer un parc de logement en accession sociale à la propriété pérenne, à des prix maintenus durablement abordable par le double jeu du caractère rechargeable du bail et l'encadrement des prix de cession. Le prix de ces logements est réduit car la valeur foncière est ôtée. Cet outil de la politique locale de l'habitat dissociant la propriété foncière détenue par l'OFS et la propriété du bâti par le ménage permet d'enrayer les effets de la hausse des prix de l'immobilier et de favoriser la mixité des profils des acquéreurs. Cette alternative offre une nouvelle voie dans le parcours résidentiel des ménages, située entre la location et l'accession en pleine propriété. Cette approche permet alors aux ménages qui ne peuvent avoir l'accès à la pleine propriété de constituer un capital en vue, soit d'une prochaine acquisition en pleine propriété, soit en vue d'une transmission à leurs héritiers.

Contexte

L'évaluation du PLH à mi-parcours de cette année a mis en avant que la production de logements en accession sociale était bien en deça de l'objectif du PLH de 230 logements / an. En effet, le marché de l'accession est complexe, tendu avec un nombre important de ménages à faibles ressources ne pouvant pas devenir propriétaire au vu de leurs capacités financières et cela se vérifie sur l'ensemble de l'île.

Le Territoire de l'Ouest a mandaté un bureau d'étude « Espacité » pour mener une étude sur la création d'un « Organisme de Foncier Solidaire – OFS » en juin 2022. Cette étude prise en charge par l'Etat à hauteur de 40% s'inscrit dans le cadre du Plan Logement Outre-Mer (PLOM). Les premières orientations précisent qu'un OFS pourrait être créé sous forme de GIP. Cependant pour avancer dans la démarche il est nécessaire d'arrêter un périmètre géographique : soit un OFS spécifique au Territoire de l'Ouest ou au contraire un OFS élargie aux autres EPCI.

Dans cette perspective, par courrier en date du 7 juillet 2023., le Territoire de l'Ouest souhaite avoir un accord de principe de la CINOR pour entamer les discussions en vue de la création d'un OFS élargie.

Les premières simulations indiquent que le soutien financier nécessaire à la création de la GIP pour les 4 prochaines années avec l'objectif de 200 logements / an seraient de 850 000 € en investissement et 150 000 € en fonctionnement à se répartir entre les membres. La structure ayant pour vocation d'être autonome, le budget de fonctionnement devrait s'équilibrer au bout de la 4^{ème} année.

Ces éléments financiers seront à affiner lors des prochains mois par un comité de pilotage.

A ce jour, le Territoire Cote Ouest et la CASUD ont délibéré pour donner leur accord de principe à ce dispositif. La CIVIS devrait également délibérer ainsi que la Région Réunion en cette fin d'année.

Les étapes suivantes seront : la rédaction des statuts, la fixation du niveau d'engagement des membres, les droits et obligations des partenaires, la création d'un comité consultatif, le dépôt du dossier de création auprès de l'Etat pour obtenir l'agrément en 2024.

En conséquence, je vous demande de :

- Valider l'opportunité de la création d'un organisme de foncier solidaire sous la forme d'un groupement d'intérêt public
- Autoriser les négociations avec les différents partenaires pour la création du GIP « organisme foncier solidaire »
- Autoriser le Président à signer les actes y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**



**DELIBERATION N°2023/6-25
du Conseil de la Communauté
en séance du 07 décembre 2023**

**OBJET : ACCORD DE PRINCIPE DE CREATION D'UN ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE (OFS) SOUS LA
FORME D'UN GROUPEMENT D'INTERET PUBLIC (GIP)**

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de Communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes CINOR ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Sur l'avis des Commissions ;

Sur le RAPPORT n° 2023/6-25 du Président ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE 1 :

Valide l'opportunité de la création d'un organisme de foncier solidaire sous la forme d'un groupement d'intérêt public

ARTICLE 2 :

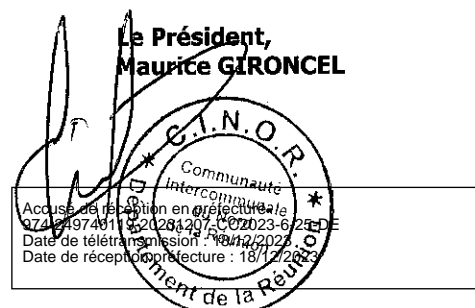
Autorise les négociations avec les différents partenaires pour la création du GIP « organisme foncier solidaire »

ARTICLE 3 :

Autorise le Président à signer tous les actes y afférents.

Nombre de votants : 40 (dont 5 procurations)
Suffrages exprimés : 40
Vote pour : 40
Vote contre : 00
Abstention : 00

Pour extrait certifié conforme
Fait à Sainte-Clotilde 18 DEC 2023





SECRETARIAT DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE

AVIS DES COMMISSIONS

RAPPORT N°2023/AME/6-25

Accord de principe de création d'un organisme foncier solidaire (OFS) sous la forme d'un groupement d'intérêt public (GIP)

COMMISSION AMENAGEMENT ET ECONOMIE

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.

COMMISSION ADMINISTRATION ET FINANCES

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.