

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

Séance du 26 juin 2023

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **37**
Nombre de représentés : **12**
Nombre d'absents : **15**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE VINGT SIX JUIN à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni au siège du TCO, salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON

OBJET

AFFAIRE N°2023_058_CC_8
Validation de l'opportunité de la mise en place d'un organisme foncier solidaire sur le territoire

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - M. Alexis POININ-COULIN - Mme Suzelle BOUCHER - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - M. Julius METANIRE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Helene ROUGEAU - M. Yann CRIGHTON - Mme Lucie PAULA - Mme Isabelle CADET - M. Gilles HUBERT - M. Maxime FROMENTIN - M. Philippe ROBERT - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - M. Jean-Claude ADOIS - M. Armand MOUNIATA - Mme Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN - M. Pierre Henri GUINET - M. Philippe LUCAS - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER

Nombre de votants : 49

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
20 juin 2023

- date d'affichage et de publication de la liste des délibérations au plus tard le
03/07/2023

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - M. Perceval GAILLARD - M. Alain BENARD - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - Mme Florence HOAREAU - Mme Brigitte LAURESTANT - Mme Brigitte DALLY - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jean François NATIVEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Denise DELAVANNE procuration à M. Michel CLEMENTE - Mme Eglantine VICTORINE procuration à Mme Isabelle CADET - M. Karl BELLON procuration à Mme Lucie PAULA - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE procuration à M. Jean-Bernard MONIER - Mme Amandine TAVEL procuration à M. Gilles HUBERT - M. Olivier HOARAU procuration à Mme Danila BEGUE - Mme Catherine GOSSARD procuration à M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON procuration à M. Armand MOUNIATA - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - Mme Marie ALEXANDRE procuration à M. Pierre Henri GUINET - Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE - M. Josian ACADINE procuration à M. Maxime FROMENTIN

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 JUIN 2023

AFFAIRE N°2023_058_CC_8 : VALIDATION DE L'OPPORTUNITÉ DE LA MISE EN PLACE D'UN ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE SUR LE TERRITOIRE

Le Président de séance expose :

1. Contexte

Le Programme Local de l'Habitat (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 logements attendue sur le TCO.

Pour atteindre cet objectif ambitieux, le TCO s'est engagé à explorer les moyens de recourir à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) qui faciliterait la production de logements intermédiaires en accession. En effet, l'outil OFS permet de dissocier le foncier, qui reste propriété de l'organisme, du bâti qui devient propriété du ménage, sous conditions de ressources.

Le TCO a également été fléché comme l'un des territoires pilotes sur cette démarche dans le cadre du Plan Logement Outre-Mer 2019-2022 et bénéficie à ce titre d'une subvention à hauteur de 40%, soit un montant maximum de 65 565,05 € TTC sur les 163 912,62 € TTC programmés (cf. délibération n°2022_105_BC_5 « Validation du plan de financement relatif au marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'étude de faisabilité d'un organisme de foncier solidaire »).

2. L'organisme de foncier solidaire

L'article 164 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), a créé les organismes de foncier solidaire (OFS) .

Ces structures, sans but lucratif et agréées par l'État, permettent de dissocier le foncier du bâti pour produire du logement durablement abordable pour l'accession à la propriété des ménages à revenus moyens qui n'ont pas la possibilité d'acheter du fait des prix élevés du marché immobilier.

Ainsi, l'OFS reste propriétaire du terrain et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements - à destination de résidence principale et sous conditions des ressources. Ce nouveau type de bail appelé Bail Réel Solidaire a été créé pour un usage exclusif des OFS.

Les principes de fonctionnement de ce dispositif sont les suivants :

- L'OFS acquiert un terrain en vue de le conserver dans la durée dans une logique anti spéculative.
- Des programmes immobiliers résidentiels à prix de vente encadrés sont développés pour les ménages modestes sous conditions de ressources (ressources inférieures aux plafonds du prêt social location accession - PSLA). Ils bénéficient d'une TVA réduite.
- Les ménages achètent grâce au bail réel solidaire (BRS) à un prix inférieur à un logement en pleine propriété, ils possèdent la propriété bâtie de leur logement (appelé droit réel) et l'OFS demeure propriétaire du foncier.
- En contre-partie les ménages payent un loyer foncier à l'OFS. Celui-ci vient s'ajouter aux charges d'entretien, taxes locales et annuités d'emprunt, la durée du bail peut s'étendre de 18 à 99 ans. Cette redevance contribue au remboursement de l'emprunt contracté par l'OFS pour l'achat du foncier et peut aussi contribuer à payer ses frais de fonctionnement. Le montant de la redevance est déterminé par l'OFS et devrait rester inférieur à 2 €/m² pour garder un intérêt pour le ménage.

- Les logements sont durablement maîtrisés à la revente : les ménages reçoivent leur propriété en respectant les conditions de prix de vente, avec une plus-value limitée et obligatoire en respectant les intérêts des ménages sous-plafond de ressources PSLA. La vente est agréée par l'OFS et le BRS est prorogé pour la même période.

A noter que les logements ainsi produits sont comptabilisés durablement dans le taux relatif aux obligations des communes au titre de la Loi SRU, contrairement au PSLA qui en est décompté au bout de 5 ans après la levée d'option par le ménage.

3. L'étude d'opportunité

C'est pour vérifier l'opportunité d'un tel dispositif sur notre territoire que l'étude a été lancée. Cette étude doit apporter au TCO et aux partenaires intéressés, par les retours d'expériences d'autres collectivités, les éléments d'aide à la décision quant à la création (ou non) d'un OFS ayant la capacité d'intervenir sur le territoire Ouest, au regard des potentialités de développement et des objectifs définis par le PLH.

Plusieurs temps d'échanges ont eu lieu tout au long de cette mission afin de faciliter la compréhension du dispositif et de débiter la co-construction d'un nouvel outil local à destination des publics cibles de nos territoires.

Les partenaires associés tout au long de la démarche :

- Les partenaires institutionnels : l'Etat, les communes-membres, les intercommunalités de la Réunion, le Département, la Région.
- Les partenaires financiers et juridiques : la chambre des Notaires de la Réunion, l'Agence Française de Développement (AFD), SOFIDER, BFCOI, Crédit Agricole, Caisse des dépôts, Caisse d'Epargne, La Banque Postale, France Active la Réunion.
- Les partenaires de l'aménagement et de l'habitat : ADIL, CAF, Ecocité, SPL Grand Ouest, AGORAH, EPFR, FPIR, Action logement, Fondation Abbé Pierre ainsi que l'ensemble des bailleurs (SEMAC, SODIAC, SODEGIS, SEMADER, SEDRE, SIDR, SHLMR).

Les grandes étapes de l'étude et les principales conclusions :

Phase 1 : Concertation préalable quant à la création d'un OFS

Durée : 2 mois (Juin / septembre 2022)

Les grands temps d'échanges :

- 13 juin 2022 : Réunion technique de lancement
- Juillet / Août 2022 : Entretiens avec les partenaires (intercommunalités, communes du TCO, État, Banque des territoires, Fondation Abbé Pierre, sociétés d'économie mixte, ...)
- 29 août 2022 : Séminaire d'information à destination des élus et des partenaires.
- 1^{er} septembre 2022 : Entretien Président du TCO et Présidente de la Région Réunion.

Cette phase a notamment permis d'avoir un tour d'horizon des partenaires potentiels, manifestant un intérêt avéré pour la création d'un OFS. Les partenaires et les élus ont pu être sensibilisés sur cet outil de maîtrise foncière.

Phase 2 : Étude d'opportunité quant à la création d'un OFS

Durée : 2 mois (Octobre 2022 / Février 2023)

Les grands temps d'échanges :

- 20 février 2023 : Point d'étape avec le Président du TCO
- 21 février 2023 : Atelier collectivités
- 22 février 2023 : Atelier partenaires
- 22 février 2023 : Atelier élus de la commission aménagement logement élargi aux autres élus des communes-membres
- 24 février 2023 : Restitution technique (partenaires et collectivités)

Cette phase a notamment permis d'apporter l'ensemble des éléments concernant le potentiel de développement et les éléments d'ordre juridique, financier, de gouvernance, de viabilité économique, permettant de déterminer l'opportunité et la faisabilité d'un OFS à l'échelle du TCO ou à une échelle plus large.

Phase 3 : Proposition de scénarios d'organisation

Durée : 1 mois (mars / avril 2023)

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le

ID : 974-249740101-20230630-2023_058_CC_8-DE



Les grands temps d'échanges :

- 11 avril 2023 : Atelier gouvernance et modèle économique (collectivités – 15 personnes)
- 12 avril 2023 : Entretien TCO/CIVIS
- 12 avril 2023 : Entretien TCO/CINOR
- 14 avril 2023 : Atelier élus de la commission aménagement logement élargi aux autres élus des communes-membres

Cette phase a notamment permis d'élaborer plusieurs scénarios envisageables pour la création d'un OFS au service des besoins du territoire Ouest, par le TCO en partenariat avec d'autres collectivités.

Il serait ainsi envisageable de constituer un OFS composé du TCO, de plusieurs intercommunalités et de la Région, sous forme d'un groupement d'intérêt public permettant une implication des communes s'agissant des projets concernant leur territoire.

A ce stade, il est possible de mobiliser la phase 4, optionnelle, de l'étude, relative à une mission d'assistance à la création de l'OFS, d'une durée de 5 mois, soit jusqu'à la fin 2023.

A la suite de l'étude d'opportunité, cette phase optionnelle permettra d'engager véritablement la démarche de création de l'OFS. Elle doit produire un phasage matérialisant toutes les étapes préalables nécessaires à la création de l'OFS et l'ensemble des partenaires à associer, jusqu'à son agrément par le Préfet. Le bureau d'études accompagnera le TCO pour mener toutes les étapes de concertation et de négociations préalables et nécessaires à cette création effective de l'OFS, avec l'ensemble des parties prenantes.

4. La création d'un organisme de foncier solidaire

Sur la base des travaux de la phase 3 de l'étude, l'OFS pourrait être créé sous la forme d'un groupement d'intérêt public (GIP), par le TCO et au moins une autre intercommunalité associant leurs communes, la Région, l'EPFR, l'ADIL et la Banque des Territoires.

Une programmation de 200 logements en BRS par an pourrait être un objectif à atteindre, pour l'équilibre de l'OFS, répartis sur le territoire des EPCI membres du GIP, en cohérence avec leurs PLH respectifs.

En fonction des simulations réalisées ce produit pourrait déjà toucher un public aux revenus inférieurs aux plafonds PSLA. Si les projets peuvent bénéficier de minorations du foncier, d'aides publiques et/ou du crédit d'impôt, le BRS pourrait toucher des publics ayant de 37 736 € à 27 588 € de revenus annuels (soit des ménages avec un revenu mensuel allant de 2,3 à environ 1,7 SMIC). Un plafond de ressources inférieur au PSLA, pourrait également être fixé.

Afin de rester cohérent avec les publics cibles du PLH du TCO, le niveau de redevance devrait rester autour de 1,5 €/m²/mois et ne pas excéder 2 €.

Cette structure a vocation à être autonome dans la durée avec un modèle économique équilibré.

Cependant, au démarrage du GIP et en attendant la production des 1^{ers} logements il sera nécessaire de passer par une phase expérimentale de 4 ans.

Afin de contribuer au lancement de l'activité et des opérations d'accession, les membres fondateurs du GIP devront apporter un soutien financier pour les 4 premières années d'un montant d'environ 850 000 €/an en investissement pour la constitution de fonds propres et d'un montant de 150 000 € en fonctionnement pour la contribution au lancement du GIP.

Par ailleurs, les membres fondateurs doivent apporter un capital

Le GIP pourrait être constitué de plusieurs collèges, a minima :

- les membres fondateurs,
- les communes des EPCI membres fondateurs intéressées par le projet,
- les membres associés.

Dans le cadre de la rédaction des statuts, les droits et obligations des différents partenaires et par là-même des collègues seront définis afin notamment d'être en adéquation avec les compétences de chacun. Il sera créé un comité consultatif, dont les membres seront à minima les communes concernées, pour les différentes opérations.

Les opérations portées par l'OFS bénéficieront d'une garantie à 100% de leur collectivité de rattachement sur les emprunts souscrits.

Certains points restent à affiner avec les partenaires :

- Le périmètre géographique : il dépendra des intercommunalités qui intégreront le GIP
- L'engagement des partenaires dans le portage de la structure : gouvernance et rôle de chacun.

Un comité de pilotage sera mis en place dans les prochaines semaines pour finaliser ces discussions et acter ces différents points.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 08/06/2023.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 31/05/2023.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Oùï l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 1 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE 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 de Foncier Solidaire »**
- **AUTORISER le Président à signer tous documents nécessaires à la constitution de cet organisme de foncier solidaire**

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