4

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

OBJET : LOGEMENT
Création d'un Organisme de Foncier Solidaire intervenant sur le périmètre de la commune de Portivechju.

Le Maire, sur proposition du 1er Adjoint délégué à la Politique du logement et des affaires foncières et immobilières, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant.

Dans le cadre du Plan ACCASÀ SI adopté par le Conseil Municipal du 12 décembre 2022, il est envisagé la création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) intervenant sur le périmètre communal.

Un OFS a pour objet principal de gérer des biens immobiliers dont il est propriétaire en vue de réaliser des logements abordables et des équipements collectifs.

L'enjeu pour le territoire est triple :

- se doter d'un outil foncier pérenne, permettant de mobiliser des terrains et de participer à la régulation du marché immobilier ;
- développer dans les meilleurs délais des solutions permettant aux porto-vecchiais d'accéder à la propriété à des conditions abordables, notamment via la conclusion de Baux Réels Solidaires (BRS) ;
- éviter la spéculation foncière et immobilière, par la mise en œuvre de mécanismes d'encadrement et la maîtrise de la propriété de terrains.

L'OFS est une structure dont la mission, l'activité, le patrimoine et les recettes sont strictement encadrés par le Code de l'urbanisme. Le BRS est quant à lui réglementé par le Code de la Construction et de l'habitation (Cf. annexe jointe au présent rapport).

La Commune envisage de créer un OFS sous la forme d'une association à but non lucratif :

- disposant d'une gouvernance propre et associant la Commune ainsi que d'autres acteurs intéressés par le développement de l'accession abordable ;
- autonome dans son fonctionnement et sa gestion ;
- disposant de ses propres moyens et d'un modèle économique garant d'un exercice durable des missions d'un OFS.

La création de cette association constitue une première étape. Pour bénéficier du statut d'OFS, l'association doit être agréée par le Préfet de région où elle exerce son activité. L'agrément, délivré par le Préfet après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), est octroyé sans limitation de durée.

Parmi les pièces composant le dossier d'agrément, la Commune doit fournir une étude de marché justifiant la demande de logements en accession sociale sur le territoire communal ainsi qu'une projection budgétaire prévisionnelle détaillant à la fois les perspectives de développement sur 5 ans et le plan de financement des premières opérations envisagées.

Compte tenu de la technicité de ces travaux et des enjeux liés à la viabilité financière du futur OFS, il est proposé de recourir à une prestation d'accompagnement extérieure pour l'élaboration de ces deux documents.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le principe de création d'un Organisme de Foncier Solidaire intervenant sur le périmètre communal sous forme associative.

A la suite du rapport qui vous est soumis, il est ainsi demandé au Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 329-1 et R 329-3 et suivants régissant les OFS,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article L. 255-1 et suivants régissant le BRS,

Vu la délibération n° 22/191/LOG du 12 décembre 2022 portant mise en œuvre du Plan Logement de la Commune,

Vu l'annexe de présentation du bail Réel Solidaire ci-annexée,

- d'approuver la création d'un Organisme de Foncier Solidaire intervenant sur le périmètre communal sous forme associative.

- d'autoriser le Maire à engager les démarches nécessaires à la constitution de l'association et du dossier de demande d'agrément.

- d'approuver le recours à un prestataire extérieur pour accompagner la Commune dans la consolidation du dossier d'agrément (réalisation de l'étude de marché et du plan pluriannuel d'investissement sur cinq ans).

- d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer tout document s'y afférent.