

Rapport de la Présidente

Commission permanente du
vendredi 11 octobre 2019

10^{ème} Commission

N° CP-2019-9-10-6

Service instructeur

DEAA - service aménagement des territoires

Service consulté

POLITIQUE DE L'HABITAT ADHÉSION A L'OFSA (ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE ALSACE) CRÉÉ PAR PROCIVIS ALSACE ET LA SERS

Résumé : Le présent rapport propose de valider la participation du Département à la mise en place d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), à l'initiative de Procivis Alsace et de la SERS (Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région Strasbourgeoise), sur le territoire alsacien. Cet outil, reposant sur la dissociation de la propriété du bâti et du foncier, vise à faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes.

D'autres collectivités territoriales alsaciennes seront associées dont le Conseil départemental du Bas-Rhin qui adoptera le principe de sa participation lors de sa réunion du 21 octobre 2019.

Il est proposé :

- de décider de l'entrée du Département du Haut-Rhin au capital de la SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) revêtant la forme d'une SA, Organisme de Foncier Solidaire d'Alsace (OFSA) selon les conditions fixées dans les statuts et de souscrire 500 parts sociales pour un montant de 50 000 €,
- de désigner les représentants titulaire et suppléant du Département ,
- d'autoriser le versement de la participation départementale au capital d'un montant de 50 000 € sous réserve de validation en DM2 2019 de l'inscription de l'autorisation de programme et des crédits nécessaires,
- de donner un avis favorable à la participation de Habitats de Haute-Alsace (HHA) au projet de création de l'OFSA et d'autoriser ses représentants siégeant au Conseil d'Administration de HHA à se prononcer favorablement à la prise de participation au capital,
- d'autoriser la Présidente à effectuer les actes et formalités nécessaires à cette adhésion.

Le présent rapport a fait l'objet d'un avis favorable de la 10^{ème} Commission Solidarité, Famille, Insertion et Logement du 20 septembre 2019.

I- Objet de l'OFS d'Alsace :

Afin de faciliter l'accès à la propriété à des ménages modestes, la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a créé un dispositif reposant sur la dissociation de la propriété du bâti et de celle du foncier.

Ce dispositif repose sur deux piliers :

1. Un « Organisme Foncier Solidaire » (OFS) qui devient propriétaire du foncier à long terme. Cet organisme à but non lucratif, agréé par le Préfet de Région, consent des droits réels à des ménages (en cas de logements déjà construits) ou à des opérateurs constructeurs (en cas de terrain à bâtir) ;
2. Un « bail réel solidaire » (BRS) qui est conclu entre l'OFS et un tiers (notamment opérateur privé, bailleur social, particulier...). Celui-ci confère au titulaire des droits réels sur le bâti en contrepartie d'une redevance à l'OFS qui s'ajoute au prix de l'acquisition.

Ce dispositif a pour objectif de :

- Neutraliser ou abaisser le prix du foncier, en particulier dans les zones tendues où le prix du foncier peut représenter 30 à 40 % du prix d'achat d'un logement : les ménages aux revenus modestes peuvent ainsi devenir propriétaires à moindre coût ;
- Maintenir durablement à l'OFS la propriété du foncier : l'OFS demeure le seul propriétaire du terrain, ce qui permet d'écartier la spéculation foncière et de maîtriser sur le long terme l'affectation des logements à des ménages sous conditions de ressources ;
- Maintenir durablement une offre de logement abordable : en cas de revente, le prix de cession sera encadré, permettant à nouveau à un ménage aux revenus modestes d'y accéder ;
- Préconiser des orientations spécifiques en matière de qualité d'habitat : l'OFS pourra définir, en lien avec les acquéreurs, un cahier des charges de recommandations techniques particulières (niveau de performance énergétique, qualité environnementale des matériaux).

II- L'OFS : une réponse adaptée au marché immobilier haut-rhinois

Ce type de dispositif sur le territoire haut-rhinois permettra d'apporter des réponses aux enjeux identifiés par le Département dans le cadre de l'élaboration de son projet de Plan Départemental de l'Habitat 2019-2024.

En effet, l'OFS d'Alsace (OFSA) permettra de :

- Développer une offre de logements abordables, pour répondre à la fois aux besoins des ménages modestes en limitant la charge foncière et aux enjeux de la transition énergétique en fixant un niveau d'exigence dans les cahiers des charges des opérations ;
- Renouer avec l'attractivité résidentielle des centralités, en permettant de limiter le prix du foncier de certains îlots urbains à requalifier identifiés notamment dans le cadre des projets « Action Cœur de Ville » (Colmar et Guebwiller), ou encore la réhabilitation des centres-bourgs ;
- Apporter une solution dans la construction neuve en complément de l'attractivité du parc ancien, par le développement de petites opérations d'accession à la propriété sur tout le territoire haut-rhinois.

III- Le projet d'OFS Alsace à l'initiative de Procivis Alsace et de la SERS

Le projet d'OFSA créé par Procivis et la SERS aurait pour objectif d'apporter des réponses adaptées aux enjeux de la politique de l'habitat du département du Haut-Rhin, ainsi que celles des autres collectivités alsaciennes.

En effet, le projet serait de créer une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) revêtant la forme d'une SA, cette forme juridique permet à plusieurs associés de se retrouver autour d'un objet commun présentant une dynamique partenariale avec un ancrage territorial.

La SCIC présente l'avantage d'ouvrir le capital aux collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics territoriaux. C'est à ce titre que Procivis Alsace et la SERS sollicitent l'adhésion :

- des collectivités territoriales alsaciennes engagées dans les politiques de l'habitat et notamment des Départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin,
- des opérateurs sociaux qui leur sont rattachés, notamment Habitats de Haute Alsace – Office Public de l'Habitat du Département du Haut-Rhin et SIBAR.

En contrepartie des adhésions, cinq collèges seront constitués (bénéficiaires, membres fondateurs, collectivités et groupements, organismes HLM et SEM et partenaires économiques et financiers) avec pour principe qu'au sein de chaque collège, chaque associé ait une voix.

Par ailleurs, chacune des structures fondatrices (SERS et Procivis Alsace) prévoit l'apport en capital à hauteur de 1 M€, permettant ainsi de garantir la pérennité des baux accordés dans l'exercice de l'activité de l'OFSA.

Les autres sociétaires contribuent à hauteur de 50 000 € pour les collectivités et 30 000 € pour les opérateurs sociaux (CD 68 : 50 000 € et 30 000 € pour Habitats de Haute-Alsace - HHA - Office Public d'Habitat du Département du Haut-Rhin).

Il est précisé que le Département du Bas-Rhin apporte la même contribution.

La structure du projet d'OFS Alsace n'est pas figée et d'autres partenaires pourront s'associer ultérieurement.

IV- La participation du Département du Haut-Rhin au projet

Procivis Alsace et la SERS ont exprimé le souhait de voir le Département du Haut-Rhin participer à la gouvernance par un courrier adressé le 5 juillet 2019. Dans le cadre de cette création, Procivis Alsace et la SERS ont également sollicité la participation à la gouvernance de HHA, Office Public d'Habitat du Département du Haut-Rhin.

Du point de vue du Département, le projet de Procivis Alsace et de la SERS présente plusieurs avantages :

- Il est en prise direct avec l'office public de l'habitat (HHA), l'opérateur social départemental, et ainsi lui permettra de favoriser la diversification de son champ d'intervention ;
- Il s'appuie sur des acteurs qui ont une bonne connaissance des marchés et des mécanismes ;
- Il sollicite un investissement très limité des collectivités et des opérateurs : les risques sont portés par Procivis Alsace et la SERS ;
- Il laisse la possibilité de s'articuler avec l'éventuel OFS à créer par l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA).

Aussi, il est proposé :

- de décider de l'adhésion du Département du Haut-Rhin à l'Organisme Foncier Solidaire d'Alsace (OFS d'Alsace), constitué sous forme de Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif à Capital Variable, selon les conditions fixées dans les statuts figurant en annexe du présent rapport, et de souscrire 500 parts sociales pour un montant de 50 000 €,
- de désigner M. ... ou Mme ... en qualité de représentant(e) titulaire du Département au sein de l'OFS d'Alsace et M. ... ou Mme ... en qualité de représentant(e) suppléant(e) du Département au sein de l'OFS d'Alsace,
- d'autoriser le versement de la participation départementale au capital d'un montant de 50 000 € sous réserve de validation en DM2 2019 de l'inscription de l'autorisation de programme et des crédits nécessaires,
- de prélever les crédits de paiement sur le programme H321, chapitre 26, fonction 72, nature 261 (code programme 3053, service budgétaire 541),
- d'autoriser Habitats de Haute-Alsace (HHA) à participer au capital de l'OFS d'Alsace et d'autoriser les représentants du Département siégeant au Conseil d'Administration de HHA à se prononcer favorablement à la participation de HHA au capital de l'OFS d'Alsace,
- de m'autoriser à effectuer les actes et formalités nécessaires à cette adhésion.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

La Présidente



Brigitte KLINKERT

Brigitte KLINKERT