

Rapport du Président

Commission permanente

lundi 13 novembre 2023

N° CP-2023-9-4-4

N° applicatif 6280

4^{ème} Commission

Commission Solidarité, habitat, insertion, économie sociale et solidaire et lutte contre la pauvreté

Service instructeur

Service habitat et développement

Service consulté

PROPOSITION D'ADHÉSION À L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE LA COOPÉRATIVE FONCIÈRE PORTÉ PAR HABITAT DE L'ILL

Résumé : Il est proposé que la Collectivité européenne d'Alsace devienne membre de l'Office Foncier Solidaire (OFS) : La Coopérative Foncière.

1. Contexte

Il est proposé que la Collectivité européenne d'Alsace devienne membre de l'Office Foncier Solidaire (OFS) : La Coopérative Foncière.

La Coopérative Foncière, sis 7 rue quintenz a Illkirch-Graffenstaden, est le premier organisme de foncier solidaire du Grand-Est créé en 2019 sous l'impulsion de 3 membres fondateurs, Habitat de l'Il, la ville d'Illkirch-Graffenstaden et la Société Coop'HLM Développement. Par la suite, la société a accueilli le bailleur la Somco, Arkea Banque, la Caisse d'Épargne du Grand Est et l'Aphee.

Dans un contexte de tension de la demande en logement social, avec +10,2% d'augmentation entre janvier 2022 et 2023, et de pression foncière, la Collectivité européenne d'Alsace souhaite soutenir les initiatives favorisant l'accès proposé notamment par les OFS.

Pour rappel, les OFS, via le bail réel solidaire, proposent aux accédants d'acheter un bien en dissociant le bâti du foncier, ce qui fait baisser le prix d'achat. Le ménage bénéficie ainsi d'un bail, qui lui donne un droit d'usage du terrain jusqu'à son décès, sa revente, ou sa transmission. Pendant cette période, le ménage paie une redevance au propriétaire du foncier (l'OFS).

Cela permet :

- de réduire le coût d'achat et de rendre l'accèsion à la propriété plus abordable ;
- de garantir un accès abordable (environ 30 % en dessous des prix du marché) à la propriété pour les ménages aux revenus intermédiaires sans apport personnel ;
- de leur faire bénéficier d'une sécurisation en cas d'accidents de la vie avec une garantie de relogement, une garantie de rachat de leur logement durant 15 ans et une assurance revente (indemnisation de la moins-value en cas de revente à perte) ;
- de lutter contre la spéculation immobilière (les clauses anti spéculatives sanctuarisent les aides publiques qui vont réellement à la pierre et non aux ménages puisqu'en cas de revente, le logement ne repart pas dans le circuit du marché libre) ;
- de maintenir les conditions d'occupation sociale des logements (résidence principale) : à chaque cession, rechargement des droits réels du bail sur la même durée que l'initiale, prix de cession plafonné et vérification des conditions de ressources des acquéreurs, donateurs, héritiers ;
- de favoriser la mixité sociale et de prévenir la spéculation immobilière tout en offrant une solution durable aux ménages aux revenus modestes.

2. La Coopérative Foncière :

Il s'agit d'une société Coopérative d'intérêt par actions simplifiée (SCIC SAS) qui lui permet un fonctionnement démocratique et collégial et un multi-sociétariat ayant pour finalité l'intérêt collectif.

À ce jour, la société La Coopérative Foncière a 17 programmes en cours de chantier ou d'étude pour un total de 316 logements. Par ailleurs, 9 programmes sont en phase de développement pour un total de 145 logements, soit un total d'environ 461 logements prévus d'ici 2025/2026. 25 logements ont été livrés en 2023 à Illkirch Graffenstaden et 8 maisons ont été commercialisées à Geispolsheim.

Habitat de l'Ill souhaite se développer davantage en périphérie, en secteur B1 et B2. Ces ambitions de développement sont tout à fait cohérentes avec la politique de la Collectivité européenne d'Alsace qui promeut une meilleure répartition de l'offre dans un souci d'équilibre territorial.

3. L'adhésion de la Collectivité européenne d'Alsace

À la suite des échanges qui ont débuté en mai 2023 avec La Coopérative Foncière, il est proposé que la Collectivité européenne d'Alsace devienne associée de La Coopérative Foncière par le versement de 25 000 € au capital, ce qui lui permettra de détenir 2 500 parts sociales (la valeur nominale d'une part sociale étant de 10 €).

Il convient de désigner un représentant de la Collectivité européenne d'Alsace pour siéger au sein des instances de La Coopérative Foncière.

Au vu de ce qui précède, il est proposé de:

- Adhérer à l'Office Foncier Solidaire La Coopérative Foncière, société coopérative d'intérêt par actions simplifiée ;
- Approuver les statuts de la Coopérative Foncière, joints en annexe au présent rapport ;
- Approuver l'achat de 2 500 parts sociales à 10 € pour un montant total de 25 000€ ;

- Prélever les crédits de paiement sur le programme P044, opération P044O008T81, enveloppe P044O008, tranche T81 (chapitre 26, fonction 553, nature 261) ;
- Décider, à l'unanimité, de ne pas désigner au scrutin secret le représentant de la Collectivité européenne d'Alsace pour siéger au sein de La Coopérative Foncière ;
- Désigner Madame Marie-Paule LEHMANN, comme représentante de la Collectivité européenne d'Alsace pour siéger au Conseil d'Administration et à l'Assemblée Générale de la Coopérative Foncière ;
- M'autoriser à effectuer les démarches nécessaires à l'adhésion.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.