

730 - Soutien à la construction et à la rénovation de logements

**Proposition de participation du Département à la création d'un Office Foncier Solidaire à l'initiative de PROCIVIS Alsace et de la Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région de Strasbourg (SERS)**

CD/2019/056

**Service chef de file :**

L5 - Habitat et logement

Résumé :

Le présent rapport propose d'approuver la participation du Département à la mise en place d'un Office Foncier Solidaire (OFS), à l'initiative de Procivis Alsace et de la SERS, 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.

Il est proposé que le Département contribue à l'actionnariat de la société créée à hauteur de 50 000 € et qu'il autorise ses opérateurs, l'OPUS 67 et la SERS à devenir actionnaires.

Il est à noter que d'autres collectivités territoriales alsaciennes seront associées à ce projet et notamment le Conseil Départemental du Haut-Rhin qui a délibéré sur le principe de sa participation lors de sa réunion du 11 octobre 2019.

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 est propriétaire du foncier à long terme qu'il s'agisse de terrains déjà possédés ou à acquérir. C'est un organisme à but non lucratif, agréé par le préfet de région, qui 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 (opérateur, bailleur HLM, particulier, société civile coopérative de construction ou société d'habitat participatif). 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'écarter 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).

### **1- L'OFS : une réponse adaptée au marché immobilier bas-rhinois**

Le développement de ce type de dispositif sur le territoire bas-rhinois permettrait d'apporter des réponses aux enjeux identifiés par le Département dans le cadre de l'élaboration de son Plan Départemental de l'Habitat 2018-2023 approuvé le 26 mars 2018 (CD/2018/008).

En effet, l'OFS permettrait de :

- **Développer une offre de logements abordable**, avec un intérêt certain pour les zones où les fonciers sont tendus (Eurométropole de Strasbourg, Communauté d'Agglomération de Haguenau, Communautés de Communes du Pays de la Zorn, du Kochersberg, de la Mossig et du Vignoble, de la Région de Molsheim-Mutzig, du Pays de Sainte Odile et du Canton d'Erstein) 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 dans le cadre des projets « Action Cœur de Ville » (Saverne et Haguenau), de redynamisation de centre-ville (Sélestat, Schirmeck-Barembach-Rothau-La Broque, Sarre-Union et Molsheim) ou de développement des futures Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT) ;
- **Apporter une solution dans la construction neuve en complément de l'attractivité du parc ancien**, par le développement des petites opérations d'accession à la propriété sur tout le territoire bas-rhinois.

### **2- Le projet d'OFS à l'initiative de Procivis et de la SERS**

Le projet d'OFS créé par Procivis et la SERS aurait pour objectif d'apporter des réponses adaptées aux enjeux de notre politique de l'habitat, ainsi que celles des autres collectivités alsaciennes. En effet, le projet serait de créer une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) : cette forme juridique permet à plusieurs associés de se retrouver autour d'un objet commun présentant une dynamique partenariale avec un ancrage territoriale.

La SCIC présente l'avantage d'ouvrir le capital aux collectivités territoriales, à leurs groupements et aux 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 (Départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin, Ville et Eurométropole de Strasbourg et Mulhouse Alsace Agglomération),
- des opérateurs sociaux qui leur sont rattachés, notamment OPUS 67.

En contrepartie des adhésions, 5 collèges seront constitués (bénéficiaires, membres fondateurs, collectivités et groupements, organismes HLM et SEM et partenaires économiques) avec pour principe qu'au sein de chaque collège, chaque associé ait une voix.

Par ailleurs, chacune des structures fondatrices 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'OFS. Les autres sociétaires contribueraient à hauteur de 50 000 € pour les collectivités et 30 000 € pour les opérateurs sociaux (CD67 : 50 000 €).

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

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

### **3- La participation du Département au projet**

Procivis Alsace et la SERS ont exprimé le souhait de voir le Département du Bas-Rhin participer à la gouvernance par un courrier adressé le 5 juillet 2019.

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

- il est en prise directe avec l'opérateur social départemental ;
- 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 et la SERS ;
- il prévoit de s'articuler avec l'OFS à créer avec l'établissement public foncier d'Alsace (EPFA).

Aussi, il est proposé au Conseil Départemental de décider de l'entrée du Département au capital de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) Office Foncier Solidaire d'Alsace 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 €, dont 12 500 € seront versés en 2019.

Il est également proposé de désigner M. Etienne Wolf comme représentant du Département.

Dans le cadre de cette création, Procivis et la SERS ont également sollicité la participation à la gouvernance de l'OPUS 67. Or, cette participation est soumise à l'approbation de l'Assemblée Départementale, en tant que collectivité de rattachement. C'est à ce titre qu'OPUS 67, par courrier du 20 juin 2019, a demandé l'autorisation du Département pour prendre part au projet.

Il est proposé que le Département donne un avis favorable à la participation d'OPUS 67 au projet de création d'un OFS et d'autoriser les représentants du Département siégeant aux Conseils d'Administration d'OPUS 67 à se prononcer favorablement à la prise de

participation au capital.

Enfin, la SERS a sollicité par courrier du 4 juillet 2019 l'autorisation du Département pour une prise de participation à l'OFSA. Il est proposé que le Département se prononce favorablement à cette prise de participation au capital.

| Code de l'enveloppe budgétaire | Imputation M52 | Crédits prévus sur l'enveloppe (BP, DM, reports) | Crédits disponibles (non engagés) | Crédits proposés |
|--------------------------------|----------------|--|-----------------------------------|------------------|
| 24209                          | 26-261-01      | 12 500 €   | 12 500 €                          | 12 500 €         |

La Commission Emploi, Insertion et Logement du 7 octobre 2019 a émis un avis favorable à cette proposition.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*Il est proposé au Conseil Départemental de décider :*

- de se prononcer favorablement sur la création Société Anonyme d'Intérêt Collectif (SCIC) Office Foncier Solidaire d'Alsace(OFSA) ;
- de l'entrée du Département au capital de la Société Anonyme d'Intérêt Collectif (SCIC) Office Foncier Solidaire d'Alsace au titre du collège des collectivités ;
- d'adhérer aux statuts ci-joints et objectifs de la coopérative ;
- de souscrire à 500 parts sociales et de verser en contrepartie à l'OFS la somme de 50 000 € pour formaliser son adhésion ;
- de désigner M. Etienne Wolf comme représentant du Département à l'Assemblée Générale de l'OFSA ;
- d'autoriser l'OPUS 67 à participer au capital de l'OFS et d'autoriser les représentants du Département siégeant aux Conseils d'Administration d'OPUS 67 à se prononcer favorablement à la création de cet OFSA et à l'entrée au capital ;
- d'autoriser la SERS à participer au capital de l'OFS et d'autoriser les représentants du Département siégeant aux Conseils d'Administration de la SERS à se prononcer favorablement à la création de cet OFSA et à l'entrée au capital ;
- d'autoriser son président à effectuer les actes et formalités nécessaires à cette adhésion.

Strasbourg, le 23/10/19  
Le Président du Conseil Départemental

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a long, sweeping horizontal stroke that curves upwards at the end.

Frédéric BIERRY