

REUNION DE BUREAU DELIBERANT

Lundi 20 juin 2022

Point n° 16 : Adhésion et participation de l'Eurométropole de Metz au capital de l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) du sillon lorrain.

1. Principes et fonctionnement d'un OFS :

Créé par la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) est une structure à but non lucratif agréée par le Préfet. Son objet principal est d'acquérir des terrains ou des immeubles, d'y faire construire des logements par des opérateurs, et de les mettre à disposition des acquéreurs au moyen de baux de longue durée, appelés Baux Réels Solidaires (BRS).

Il s'agit d'un démembrement de la propriété du terrain et du bâtiment, c'est à dire :

- Le propriétaire achète uniquement son logement (les murs) en accession sociale à la propriété (sous conditions de ressources),
- Il loue le terrain sur lequel est construit son logement (ou une partie du terrain pour les immeubles collectifs), au travers d'un Bail Réel Solidaire (BRS), signé avec l'Organisme Foncier Solidaire, qui reste propriétaire du terrain.

Ce montage, qui repose sur la dissociation entre le bâti et le foncier, offre des droits réels immobiliers aux acquéreurs (ils peuvent vendre le logement, l'hypothéquer, le transmettre en succession) mais le fait que l'OFS conserve la propriété du terrain crée des obligations lors des ventes successives : respecter un prix de vente prédéfini, céder à des propriétaires occupants, respecter les plafonds de ressources pour les acquéreurs du Prêt Social Locatif Accession (PSLA).

Ce dispositif peut être utilisé en construction neuve, en réhabilitation de logements anciens.

Créé par une ordonnance du 20 juillet 2016, le Bail Réel Solidaire (BRS) est un contrat juridique entre l'organisme foncier solidaire et les propriétaires de logements, par lequel un acquéreur bénéficie de la jouissance d'un logement dans des conditions privilégiées, dans le neuf comme dans l'ancien :

- S'il s'agit d'un logement neuf, il bénéficie d'une TVA à taux réduit 5,5%,
- Le prix d'acquisition respecte les prix plafonds du PSLA (Prêt Social Locatif Accession) : 3 092 € HT par m² de surface utile en zone B1 et 2 699 € en B2, déduction faite de la part représentée par l'achat du terrain (environ 15 à 30% du prix final),
- L'acquéreur a la possibilité d'obtenir un Prêt à Taux Zéro pour financer son achat,
- Lorsque la collectivité le décide, l'acquéreur peut bénéficier d'un abattement de 30% de la taxe foncière sur la propriété bâtie (TFBP).

En contrepartie de ces avantages, l'acquéreur doit se conformer aux règles suivantes :

- Occuper le logement à titre de résidence principale,
- Respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus du PSLA (Prêt Social Locatif Accession),
- S'acquitter, en plus de sa mensualité d'emprunt, d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain.

2. Présentation du projet d'OFS du sillon lorrain :

Ces dernières années, le coût du foncier n'a cessé d'augmenter à l'échelle du sillon lorrain, notamment dû à la proximité avec le Luxembourg. Par ailleurs, l'Eurométropole de Metz affiche des prix relativement élevés dans le neuf (3 200 €/m²) et dans l'ancien (2 000 €/m²), qui incitent les ménages en quête d'accession à s'éloigner de la métropole pour trouver un bien qui convienne à leur budget et à leurs attentes (logement individuel principalement).

C'est pourquoi, plusieurs organismes sur le territoire se sont concertés pour proposer la création d'un OFS à l'échelle du sillon lorrain :

- La société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) EVEL (Engagement pour la vie et le logement),
- La Société d'Équipement du Bassin Lorrain (SEBL),
- L'Établissement Public Foncier Grand Est (EPFGE),
- Et les bailleurs sociaux BATIGERE GRAND EST, VIVEST, CDC Habitat et BATIGERE MAISON FAMILIALE.

A cet effet, ils ont souhaité intégrer les collectivités territoriales à cette démarche :

- Les Communautés d'Agglomération Portes de France Thionville et du Val de Fensch,
- La Communauté de Communes de Rives de Moselle,
- Et l'Eurométropole de Metz.

Ce dispositif vise à réduire le prix des logements et à encadrer les reventes sur le long terme. Il apporte donc une réponse nouvelle aux besoins d'accession des ménages et favorise le parcours résidentiel.

Par ailleurs, les logements en BRS sont comptabilisés au titre de la Loi Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), sans limitation de durée.

En outre, avec la revente du logement sous OFS, le logement reste un produit d'accession sociale à la propriété à vie, alors qu'un logement en accession sociale en PSLA peut faire l'objet de plus-values importantes au-delà des clauses anti-spéculatives prévues dans les actes et n'est compté que 5 ans après la levée de l'option d'achat dans le taux de logements sociaux de la loi SRU. L'OFS permet *in fine* à la collectivité de pérenniser sur le long terme une aide consentie pour la réalisation d'un logement en accession sociale (foncier décoté, subventions, etc.).

3. Gouvernance et participation :

La mise en place d'un OFS se fait en deux étapes :

- Création de la structure juridique porteuse par les parties prenantes listées ci-dessus : l'OFS sera constitué sous la forme d'une Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif à capital variable dont le siège est fixé 48, Place Mazelle à Metz et dont les statuts sont présentés en annexe,
- Demande d'un agrément « Organisme de Foncier Solidaire » auprès du Préfet de Région suite à la délibération actant l'intégration des collectivités territoriales à cet organisme. L'OFS aura une compétence territoriale sur la région Grand Est. Le Préfet dispose d'un délai de 3 mois après dépôt du dossier complet pour octroyer l'agrément.

Cette société sera gouvernée par 3 collèges délibérants :

1. Collège des membres fondateurs : EVEL et SEBL,
2. Collège des bailleurs sociaux : BATIGERE, VIVEST, CDC Habitat, BATIGERE MAISON FAMILIALE,
3. Collège des collectivités : Communautés d'Agglomération Portes de France Thionville et du Val de Fensch, Communauté de Communes de Rives de Moselle et Eurométropole de Metz

Lors de la constitution de l'OFS, il est envisagé un apport en capital de 1 000 000 € par les associés, ventilés comme suit :

Collège	Actionnaires	Capital souscrit	Nombre d'actions	Répartition (%)	Nb d'élus au CA
1	EVEL	350 000 €	35 000	35 %	2
	SEBL	350 000 €	35 000	35 %	2

2	BATIGERE GRAND EST	60 000 €	6 000	6 %	1
	VIVEST	60 000 €	6 000	6 %	1
	CDC HABITAT	60 000 €	6 000	6 %	1
	BATIGERE MAISON FAMILIALE	60 000 €	6 000	6 %	1
3	CA Val de Fensch	20 000 €	2 000	2 %	1
	CA Porte de France Thionville	20 000 €	2 000	2 %	1
	CC Rives de Moselle	20 000 €	2 000	2 %	1
	Eurométropole de Metz	20 000 €	2 000	2 %	1
	Total	1 000 000 €	100 000	100 %	12

A noter que le versement de l'apport de l'Eurométropole de Metz se fera sous réserve de l'obtention de cet agrément, afin de garantir l'objet de la participation financière.

La gouvernance de l'OFS sera structurée autour d'un Conseil d'Administration et d'un Directeur Général. Le Conseil d'Administration sera composé au maximum de 18 membres, dont 6 non-actionnaires (personnes qualifiées et salariés de la société).

En conséquence, il est proposé de valider la participation de l'Eurométropole de Metz au capital de l'OFS du sillon lorrain à hauteur de 20 000 € et d'approuver les statuts de la société porteuse de l'OFS du sillon lorrain joints en annexe.

Commissions consultées : Commission Logement, Commission Ressources et stratégie.

Il est donc proposé au Bureau l'adoption de la motion suivante :

MOTION

—

Le Bureau,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 1521-1 et suivants et L. 1524-5,

VU le Code de commerce, notamment ses articles L.225-127 et suivants,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 411-2-1, L. 423-1-1 et L. 481-1,

VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Metz Métropole adopté par le Conseil métropolitain du 17 février 2020,

VU les projets de statuts de la société porteuse de l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) du sillon lorrain,

SOUS RESERVE du vote du Budget Supplémentaire 2022,

CONSIDERANT l'intérêt de créer un Organisme Foncier Solidaire (OFS) à l'échelle du sillon lorrain afin de proposer une offre en accession sociale à la propriété à coûts maîtrisés sur le territoire,

DECIDE l'adhésion et la participation de Metz Métropole au capital de l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) du sillon lorrain,

APPROUVE le projet de statuts de la société porteuse de l'OFS du sillon lorrain joint en annexe,

AUTORISE Metz Métropole à verser une participation de 20 000 € au capital de l'OFS du sillon lorrain sous la contrepartie de 2 000 actions d'une valeur nominale de 10 €, sous réserve d'obtention de l'agrément préfectoral d'organisme foncier solidaire de cette structure,

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer toutes pièces et documents contractuels se rapportant à la réalisation de ces opérations.