

Envoyé en préfecture le 15/07/2023

Reçu en préfecture le 15/07/2023

Publié le 19/07/2023 

ID : 034-213400880-20230712-D2023\_44-DE



# Mémo OFS 3M

Avril 2023



# Rappel contextuel

- Décision de création de l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole de Montpellier par le Conseil de Métropole du 28 septembre 2021 comme réponse au besoin de production d'une offre de logements abordable pérenne dans le temps à destination des ménages modestes et de la classe moyenne
- Objectif de production de 4000 logements sur 10 ans (cf. PLH métropolitain)
- Décision d'attribution de subvention pour la quote-part en fonds propres de la Métropole adoptée le 23 novembre 2021
- Présentation du projet d'OFS lors du Séminaire DG CAB du 9 décembre 2021
- Délivrance de l'agrément préfectoral en Juin 2022
- Recrutement du Directeur et lancement des activités en décembre 2022

## **Pour mémoire, avantages du dispositif :**

- Seul dispositif d'accession abordable pérenne dans le temps
- Dispositif anti-spéculatif à travers l'encadrement strict des conditions d'agrément et de revente
- Logements décomptés SRU et comptabilisés qualitativement en PLS

# Evolutions récentes de la gouvernance

## Collège des membres de droit – communes

- Les statuts de l'OFS prévoyaient dès sa constitution une participation des communes à la définition des orientations, au contrôle de sa gestion, et à la gouvernance
- Adhésion des communes dans le cadre du collège des **membres de droit** à l'AG avec une cotisation annuelle fixée à 500 euros
- Désignation d'un représentant par commune à l'AG
- Désignation d'un représentant du collège des membres de droit au sein du CA pour une durée de 3 ans renouvelable
- Le CA du 6 avril de l'OFS a d'ores et déjà approuvé l'adhésion de 10 communes.
- Les rencontres avec les Maires et les services se poursuivent en vue de présenter le couple BRS/OFS

## Collège des membres associés – partenaires

Cooptation récente de CDC HABITAT SOCIAL et de la SFHE – GROUPE ARACDE, bailleurs majeurs du territoire disposant de leurs OFS intégrés

➤ Des adhésions qui participent de la volonté de la Métropole :

- De mutualiser les savoir-faire et moyens pour une accélération de la production en BRS
- De positionner l'OFS 3M comme acteur de référence du BRS sur le territoire métropolitain

Autre intérêts : Apport de savoir-faire et participation (y compris financière) de ces acteurs au projet de l'OFS 3M

Impacts sur la gouvernance : Désignation d'un représentant du collège des membres associés au sein du CA, durée de 3 ans renouvelable

## 8 axes qui s'inscrivent dans le cadre des politiques publiques portées par la Métropole en matière de logement et des besoins de ses communes membres :

1. Poursuivre l'implantation de l'OFS 3M et le positionner comme acteur de référence du BRS sur le territoire de la Métropole
2. Inscrire son action dans le cadre des orientations du PLH métropolitain visant à développer une accession abordable pérenne et à en garantir la production
3. Contribuer efficacement à la fluidification des parcours résidentiels sur le territoire
4. S'assurer que le dispositif bénéficie aux ménages ciblés au travers d'une politique d'agrément rigoureuse et de critères bien identifiés
5. Diversifier les moyens de production pour parvenir aux objectifs de production souhaités (production neuve à la fois sur lots mixtes et sur fonciers 100 % BRS en secteur aménagé, interventions en Vefa dans le cadre de la servitude de mixité sociale ou des accords avec les promoteurs, prospection foncière, exercice du droit de préemption)
6. Développer des opérations en centres anciens et mobiliser le BRS comme outil à la fois de mixité sociale et d'amélioration de l'habitat
7. Prévoir la possibilité de recourir au Bail Réel Solidaire d'Activités (BRSA), lequel permet de créer des mixités fonctionnelles sur les projets et de contribuer à l'installation de certaines activités commerciales et artisanales en lien avec la politique commerciale des communes
8. Concernant la structure, approuver le passage de la forme associative à la forme de Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), plus adaptée aux objectifs de production et aux partenariats voulus dans le cadre du développement des projets de l'OFS

# Politique de sélection des ménages

- **Objectif :** S'assurer que le bénéficiaire du dispositif bénéficie prioritairement aux ménages ciblés par la politique publique mise en œuvre
- **Processus de sélection :**

Dans un premier temps, l'opérateur dans le cadre de sa mission de commercialisation, s'assure :

- Du respect des conditions de ressources fixées annuellement ;
- De l'adéquation entre la composition du ménage et la typologie du logement proposé (T2 pour personne seule ou couple, T3 forcément pour couple ou couple avec 1 enfant, T4 pour couple et 2 enfants, T5 pour couple avec 3 enfants) ;
- De la solvabilité du ménage, simulation bancaire à l'appui.

Dans un second temps et en vue de la délivrance de l'agrément prévu à l'article L 255-11 CCH, l'OFS analyse les dossiers en commission à travers l'examen des critères suivants :

- **5 critères prioritaires :**

- Lien avec le territoire, ménage habitant et/ou travaillant sur la commune ou l'intercommunalité
- Ménage issu du parc locatif social
- Famille en constitution (naissance à venir, adoption)
- Travailleurs essentiels (hospitaliers, agents TAM, enseignants, forces de l'ordre, pompiers et autres métiers du service public dont la fonction publique territoriale, métiers de services à la personne ou assistants de vie)
- Non détention de patrimoine immobilier

- **2 critères secondaires :**

- Relogement en accession abordable suite à rupture conjugale
- Acquéreur en situation de handicap.

# Commission d'agrément des ménages

## Composition

**7 membres, dont 4 membres permanents et 3 membres non permanents dépendant de la commune d'implantation du projet ou du statut de l'opérateur**

- 2 représentants de l'OFS
  - Un élu ou membre du CA
  - Le Directeur
- 1 représentant technique de la Métropole
- 2 représentants de la commune d'implantation du projet
  - Maire ou Adjoint / Conseiller municipal désigné par ses soins
  - Un représentant des services désigné par le Maire (sauf Montpellier avec la mutualisation Ville/Métropole)
- 1 représentant de l'opérateur s'il s'agit d'un bailleur social
- 1 représentant de l'ADIL 34 avec voix consultative

## Fonctionnement

- Quorum fixé à la moitié des membres
- Séances dirigées par le Président ou le Directeur en cas de délégation
- Expression collégiale mais possibilité pour le Président de soumettre les décisions à vote auquel cas
  - Expression à la majorité des voix (majorité simple)
  - Chaque membre présent prend part au vote et voix du Maire prépondérante en cas d'égalité
- Possibilité pour la commission de fixer un nombre de points par critères, le ménage remportant le plus de points étant alors celui retenu suivant le principe du scoring.
- Pas de possibilité d'instaurer de nouveaux critères sans l'aval du Conseil d'administration

# Commission d'agrément des opérations

## Rôle

- Emanation du CA qui lui délègue son pouvoir de décision en la matière
- Statue sur les opportunités d'investissement qui lui sont et valide les conditions de réalisation des opérations et notamment les budgets, plans de financement et de trésorerie.
- La décision d'agrément de l'opération vaut choix de l'opérateur présenté pour la réaliser

## Composition de la Commission

**6 membres, 5 membres permanents et 1 membre non permanent dépendant de la commune d'implantation du projet examiné, soit :**

- 4 représentants de l'OFS
  - Son Président
  - Le Trésorier ou son suppléant le cas échéant
  - Un membre du CA
  - Le Directeur
- 1 représentant technique de la Métropole
- Maire de la commune d'implantation du projet ou son représentant.

## Fonctionnement

- Réunions autant de fois que de besoin
- Quorum fixé à la moitié des membres
- Expression collégiale mais possibilité pour le Président de soumettre les décisions à vote auquel cas
  - Expression à la majorité des voix (majorité simple)
  - Chaque membre présent prend part au vote et voix du Président est prépondérante en cas d'égalité
  - Au cas où l'un des membres de la Commission exercerait des missions au sein de l'opérateur chargé de réaliser le projet présenté, ledit membre ne prend pas part au vote

Envoyé en préfecture le 15/07/2023

Reçu en préfecture le 15/07/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 034-213400880-20230712-D2023\_44-DE

