



RECU EN PREFECTURE
Le 26 novembre 2019
VIA DOTELEC - S2LOW

025-21250285-20191114-005838 1-02

EXTRAIT DU REGISTRE

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 14 novembre 2019

Le Conseil Municipal, convoqué le 7 novembre 2019, s'est réuni à l'Hôtel de Ville.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 55, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 67, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

Étaient présents :

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN (jusqu'à la question n° 71 incluse), Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (jusqu'à la question n° 14 incluse), M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, Mme Claudine CAULET, M. Guerric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD (à compter de la question n° 45), M. Clément DELBENDE, M. Cyril DEVESA, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER (à compter de la question n° 2), M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'à la question n° 14 incluse), M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL (à compter de la question n° 6 jusqu'à la question n° 62 incluse), M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT (jusqu'à la question n° 62 incluse), M. Yannick POUJET (à compter de la question n° 15), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE (à compter de la question n° 15), Mme Karima ROCHDI (jusqu'à la question n° 71 incluse), M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (jusqu'à la question n° 32 incluse), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE (à compter de la question n° 6), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (à compter de la question n° 52), M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, Mme Sophie PESEUX (à compter de la question n° 15), Mme Christine WERTHE, M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

M. Thierry MORTON.

Absents :

M. Emile BRIOT, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL-YASSA, M. Christophe LIME, Mme Rosa REBRAB, M. Ludovic FAGAUT, M. Michel OMOURI, Mme Mina SEBBAH, M. Julien ACARD.

Procurations de vote :

Mme Sorour BARATI-AYMONIER à M. Michel LOYAT (à compter de la question n° 15), Mme Danielle DARD à M. Pascal CURIE (jusqu'à la question n° 44 incluse), M. Jean-Sébastien LEUBA à Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY (à compter de la question n° 15), M. Christophe LIME à M. Thibaut BIZE, Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question n° 5 incluse et à compter de la question n° 63), Mme Danielle POISSENOT à Mme Béatrice FALCINELLA (à compter de la question n° 63), M. Yannick POUJET à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n° 14 incluse), Mme Françoise PRESSE à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n° 14 incluse), Mme Rosa REBRAB à M. Abdel GHEZALI, Mme Karima ROCHDI à Mme Catherine THIEBAUT (pour la question n° 72), Mme Ilva SUGNY à Mme Sylvie WANLIN (à compter de la question n° 33), M. Gérard VAN HELLE à M. Rémi STHAL (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Ludovic FAGAUT à M. Jacques GROSPERRIN, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN à M. Laurent CROIZIER (jusqu'à la question n° 51 incluse), M. Michel OMOURI à M. Pascal BONNET, Mme Mina SEBBAH à Mme Christine WERTHE.

OBJET : 16 - Organisme de Foncier Solidaire - Création d'un Groupement d'Intérêt Public (GIP)

Délibération n° 2019/005838

Organisme de Foncier Solidaire Création d'un Groupement d'Intérêt Public (GIP)

Rapporteur : M. l'Adjoint BODIN

	Date	Avis
Commission n° 3	30/10/2019	Favorable unanime

I. Organisme de Foncier Solidaire : contexte

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové est venue créer les organismes de foncier solidaires (OFS). Ces organismes sont définis par l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme comme étant des organismes qui « *ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation* ».

L'objectif de la création de ces organismes est de permettre une pérennisation de l'offre sociale d'accession à la propriété. En effet, l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme vient préciser que « *l'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession* ».

Il s'agit donc, par le biais d'un organisme de foncier solidaire, de pérenniser le portage du foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaires via l'octroi de baux réels solidaires tels qu'ils ont été introduits par l'article 94 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques. Les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU dont la charge incombe aux communes. En effet, selon l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation :

« *A compter du 1^{er} janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1* ».

Ce nouvel instrument s'inscrit pleinement dans la volonté partagée de Grand Besançon Métropole et de la Ville de Besançon de favoriser l'accession à la propriété tout en encadrant l'usage des logements par le biais de baux de longue durée et de permettre de respecter les objectifs normatifs de logements sociaux. Il permettra également de pérenniser les aides publiques accordées par les deux collectivités en soutien au développement d'une offre de logements abordables.

Aussi, au regard de l'intérêt de ce nouvel outil au service de leurs souhaits d'œuvrer en faveur de l'accès de chacun à un logement abordable, et d'assurer le respect des objectifs normatifs de logements sociaux, Grand Besançon Métropole et la Ville de Besançon se sont accordés en vue de la création d'un organisme de foncier solidaire sous forme de Groupement d'Intérêt Public (GIP).

II. Convention constitutive du GIP

A/ Objet et champ territorial

Dans le cadre d'une démarche d'assistance et de bienfaisance, le Groupement, qui a un but non lucratif, a pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation, tel qu'en vigueur au jour de l'adoption de la présente convention constitutive, afin de favoriser l'accession à la propriété des personnes à revenus modestes par le biais notamment de la signature de baux réels solidaires, tels que définis par le Code de la construction et de l'habitation.

Pour la réalisation de son objet, le Groupement peut notamment :

- conclure des baux réels solidaires dans les conditions définies par les articles L. 255-1 et R. 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation tels qu'en vigueur au jour de l'adoption des statuts ;
- collaborer avec tous les organismes ayant un objectif commun au sien ;
- acquérir, construire, prendre à bail ou autrement tout immeuble, bâti ou non, nécessaire à ses activités.

Afin de pouvoir conclure des baux réels solidaires, le Groupement entend bénéficier de l'agrément préfectoral d'organisme de foncier solidaire, conformément à l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme.

Le champ d'intervention du groupement est le territoire de Grand Besançon.

B/ Membres et représentation des membres

A ce jour, les membres constitutifs du GIP sont les membres fondateurs, qui sont :

- la Ville de Besançon
- Grand Besançon Métropole.

De nouveaux membres pourront adhérer ultérieurement au GIP en signant la convention constitutive du GIP et en acceptant la situation financière du groupement. Dans le cas d'adhésion de nouveaux membres, les membres du groupement s'assurent de ce que plus de la moitié des voix des organes délibérants soit toujours détenue par les personnes morales de droit public ou les personnes morales de droit privé chargées d'une mission de service public.

Les membres fondateurs disposent chacun de trois représentants au sein de l'Assemblée Générale, désignés par leur assemblée délibérante.

Il est proposé que la Ville de Besançon soit représentée à l'AG par trois membres titulaires, pouvant être représentés chacun par son suppléant :

Membres titulaires	Membres suppléants
Nicolas BODIN	Anne VIGNOT
Karima ROCHDI	Dominique SCHAUSS
Danielle DARD	Sylvie WANLIN

C/ Contributions des membres

Le groupement est constitué sans capital.

La convention prévoit que les ressources du Groupement comprennent notamment : les recettes d'activités, les contributions financières des membres, les subventions, la mise à disposition de personnel, de locaux, les emprunts.

Une participation d'équilibre au GIP est apportée par les membres fondateurs, répartie équitablement entre la Ville de Besançon et Grand Besançon Métropole, à hauteur de 50 000 €/an chacun pendant 5 ans à partir de 2020. Elle permet le démarrage des premières opérations de l'OFS qui a vocation à s'autofinancer à travers les redevances foncières (opérateurs et ménages), les partenariats à développer avec les opérateurs sociaux notamment.

Les ressources du groupement comprennent notamment la mise à disposition par les membres avec ou sans contrepartie financière de personnel, locaux et équipements. GBM s'engage pour la mise à disposition d'un agent de catégorie A sans contrepartie financière et délibéra sur les conditions de cette mise à disposition lors d'un prochain bureau décisionnel.

A l'unanimité des suffrages exprimés, le Conseil Municipal décide :

- de se prononcer favorablement sur :

- l'approbation de la convention constitutive du groupement d'intérêt public pour la création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS),
- la désignation des représentants aux instances de l'OFS que sont l'Assemblée générale et le Conseil d'Administration,

Membres titulaires	Membres suppléants
Nicolas BODIN	Anne VIGNOT
Karima ROCHDI	Dominique SCHAUSS
Danielle DARD	Sylvie WANLIN

- d'autoriser M. le Maire, ou son représentant, à :

- **signer la convention annexée au rapport ;**
- **prendre toutes les dispositions et signer les actes nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
La Première Adjointe,



Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 51

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 0