



**SYNDICAT MIXTE OUVERT DE LOGEMENT SOCIAL
DES CÔTES D'ARMOR**

**Comité Syndical
Séance du 12 juin 2023**

-

**Soutien au dépôt d'un dossier de demande d'agrément Office Foncier Solidaire
par Terres d'Armor Habitat**

--

Le Comité syndical du Logement Social des Côtes d'Armor s'est réuni le 12 juin 2023 sous la Présidence de Gaëlle ROUTIER.

Présentes : Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.

Le Comité Syndical,

VU l'article L5211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU les articles R 329-5 à R 329-8, R 329-10 et R 329-11 du code de l'urbanisme ;

VU l'article L 422-2 du Code de Construction et de l'Habitation ;

VU l'arrêté préfectoral portant création du Syndicat Mixte Ouvert de Logement Social des Côtes d'Armor en date du 25 mars 2021 ;

VU l'installation du Comité syndical ;

VU la Convention de mise à disposition de moyens entre le Département des Côtes d'Armor et le Syndicat Mixte Ouvert, adoptée par le Comité syndical du 04 octobre 2021 ;

CONSIDERANT la difficulté pour les ménages modestes costarmoricains d'accéder à la propriété en raison de l'inflation des prix du marché de l'immobilier ;

CONSIDERANT la création par la loi ALUR de 2014 du dispositif du Bail Réel Solidaire permettant de répondre au problème d'accession à la propriété par les ménages modestes en réduisant les coûts d'accession. Le montage est articulé autour de deux mécanismes principaux : l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) et le Bail Réel Solidaire (BRS).

Le BRS est un contrat de bail longue durée (entre 18 et 99 ans) conclu entre l'OFS et un tiers. L'objet du BRS est la cession de droits réels immobiliers, matérialisé en pratique par le transfert de la propriété du bâti. L'OFS reste propriétaire du foncier.

La création d'un OFS nécessite l'octroi d'un agrément par le Préfet de Région. L'organisme agréé peut conclure des BRS. Dans le cadre de son activité, la principale mission de l'OFS est de supporter la propriété du foncier.

Le principal intérêt de ces montages est le coût d'acquisition des droits réels immobiliers. L'acquéreur final n'étant pas propriétaire mais « quasi-propiétaire », le prix d'acquisition est réduit par rapport à une vente en pleine propriété ;

CONSIDERANT les enseignements de l'étude d'opportunité sur la création d'un OFS diligentée par le Département des Côtes d'Armor, qui ont montré un phénomène général de hausse des prix de l'immobilier malgré l'hétérogénéité du territoire et ont confirmé l'effet levier avéré du Bail réel Solidaire mais avec une portée et un intérêt différents selon les territoires et la nature des opérations ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

APPROUVE ET SOUTIENT la volonté de Terres d'Armor Habitat de déposer un dossier de demande d'agrément Office Foncier Solidaire auprès de M. le Préfet de région afin de pouvoir développer une politique d'accession sociale à la propriété via le bail réel solidaire.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ

La Présidente du Syndicat Mixte Ouvert de
Logement Social des Côtes d'Armor

Gaëlle ROUTIER

