

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Du 20 mars 2023
N°036/20-03-2023

Envoyé en préfecture le 22/03/2023
Reçu en préfecture le 22/03/2023
Publié le 
ID : 034-213401169-20230320-DELIBERATION036-DE

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29

Présents : 25

Absent : 0

Procurations : 4

Date de convocation : 13 mars 2023

Date d'affichage : 13 mars 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt mars à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune de GRABELS dûment et régulièrement convoqués se sont réunis dans la salle Marianne de la Maison Commune en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur René REVOL, Maire de GRABELS.

Sont présents Mesdames et Messieurs :

René REVOL, Jean-Pierre OLIVARES, Zohra DIRHOUSI, Frédéric WOILLET, Nathalie VERDIER, Franck FIANDINO, Cléo FERRON, Christophe CELIÉ, Joël VEZINHET, Jean-Luc MARTIN, Sona BIJANZADEH-ASTARAI, Marie-Louise WATTELLIER, Mostafa MARCHOUD, Jean-Loup RICHE, Betty THIMON, Sylvie CARMONA, Pascal MILLET, Mourad DEROUICHE, Najat MOGHEL, Nicole ANSIDEI, Pascal HEYMES, Florence MARCHETTI, Thomas GERACI, Régis MORVAN, François ROUMANOS.

Procurations :

Madame Katy KRETZ à Monsieur René REVOL ;

Madame Christine MAJOREL à Madame Nathalie VERDIER ;

Madame Marie-Sarha MONTAGNE à Monsieur Franck FIANDINO ;

Madame Sophie GUIRAL à Monsieur François ROUMANOS.

Absent :

Néant.

Secrétaire de séance : Madame Betty THIMON.

AFFAIRE N°15

URBANISME – Adhésion au futur Organisme Office Foncier Solidaire (OFS) de Montpellier méditerranée Métropole, cotisation – désignation d'un représentant.

Monsieur le Maire expose :

Par délibération du 29 novembre 2021 le conseil municipal a approuvé le principe de l'adhésion de la commune de Grabels à l'office foncier solidaire métropolitain.

Pour rappel, Le dispositif est prévu par la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 Il permet la création d'un organisme office foncier solidaire (OFS), structure à but non lucratif qui nécessite un agrément par Monsieur le Préfet. Sa vocation 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).

"Le montage repose sur la dissociation entre le bâti et le foncier :

- L'accédant à la propriété sous conditions de ressources achète un logement à dire les murs ;
- Il loue le terrain sur lequel est construit son logement (ou une partie du terrain pour les immeubles collectifs), au travers du BRS signé avec l'Organisme office foncier solidaire, qui reste propriétaire du terrain.

L'OFS est le seul dispositif d'accession abordable à la propriété pérenne dans le temps, ce qui justifie que les logements créés soient décomptés par l'Etat au titre des obligations de production de logements sociaux fixées par la loi SRU sans limitation de durée. Le dispositif bénéficie en outre d'une TVA réduite à 5,5 %."

Ce mécanisme permet de rendre viable économiquement les opérations de construction en répondant au besoin croissant de logement sur la commune dans un contexte d'augmentation des prix fonciers. Il complète la politique foncière conduite par la commune et la métropole de Montpellier.

A l'issue des études préalables réalisées par la Métropole la mise en place d'un OFS métropolitain sous forme associative a été retenue. Les communes de la Métropole pourront adhérer à l'association et faire ainsi partie de ses membres de droit en étant représentées au sein de l'Assemblée générale.

"La Métropole se fixe un objectif à atteindre de 400 logements en BRS par an, répartis sur son territoire et plus particulièrement les communes du cœur de Métropole desservies par le réseau armature des transports en commun.

Visant un agrément de l'OFS de la Métropole par l'Etat fin 2021/tout début 2022, les premiers programmes immobiliers pourraient être lancés courant 2022 sur le territoire.

Ces opérations pourront prendre la forme de constructions neuves dans les opérations d'aménagement ou en secteurs diffus, mais également à partir de fonciers issus des collectivités publiques ou de vente HLM. Le recours à l'OFS en réhabilitation de logements anciens et dans le cadre de la vente de logements locatifs sociaux est également possible.

La réalisation de BRS en secteur diffus sera facilitée par l'élargissement de la servitude de mixité sociale (SMS) prévue aux documents d'urbanisme, au-delà de celle qui concerne déjà la réalisation de logements locatifs sociaux."

Les projets de statuts de l'OFS approuvé par le conseil métropolitain du 23 novembre 2021 prévoient la constitution de 3 collèges :

- Les membres fondateurs : Montpellier Méditerranée Métropole, ACM Habitat, la SERM et FDI Habitat ;
- Les membres de droits : toutes les Communes de la Métropole intéressées par les projets de l'OFS ;
- Les membres associés : personnes physiques ou morales intéressées pour soutenir le projet de l'OFS.

Les instances de gouvernance de l'association inscrites dans le projet de statuts sont :

- Un bureau constitué de représentants des membres fondateurs ;
- Un Conseil d'Administration constitué des représentants des membres fondateurs et d'un représentant de chacun des deux autres collèges ;
- Une assemblée Générale avec l'ensemble des membres qui fonctionnera avec une pondération des droits de votes (60% pour le collège des membres fondateurs, 20% pour le collège des membres de droit et 20% pour le collège des membres associés).

Le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte. Il informe que la présente décision administrative peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr . Il peut être introduit un recours gracieux auprès du maire de la commune de Grabels pendant le délai de recours contentieux. Le silence gardé pendant celui-ci équivaut à une décision implicite de rejet susceptible elle-même d'un recours contentieux dans les délais précités (article R421-1 et 421-2 du code de la justice administrative). La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs.

Signature

Cachet

Après que la création de cet OFS ait été agréée par Monsieur le Préfet de l'Hérault, la Commune doit à présent désigner son représentant dans cette instance dans les conditions et les objectifs décrits ci avant.

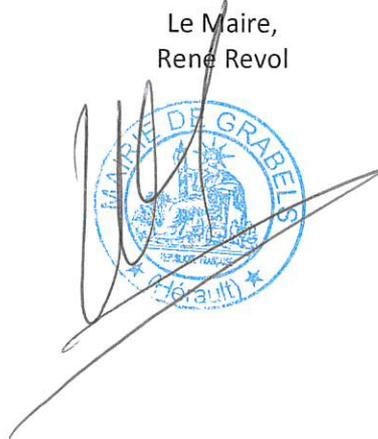
Il est à noter que la cotisation annuelle est fixée à 500 €, cette somme sera inscrite au budget.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **décide à l'unanimité moins quatre abstentions (N.ANSIDEI ; F.ROUMANOS ; S.GUIRAL ; P.HEYMES) :**

- D'approuver le principe d'une adhésion à l'organisme Office Foncier Solidaire et de verser le montant de la cotisation annuelle fixée à 500 € inscrits au budget de la commune ;
- De désigner un représentant de la commune au sein du conseil d'administration en la personne de Monsieur le Maire ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous documents se rapportant à cette affaire ;
- De charger Monsieur le Maire de transmettre la délibération à Monsieur le Président de Montpellier méditerranée Métropole ainsi qu'à Monsieur le préfet de l'Hérault.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,
René Revol

The image shows a blue circular official seal of the Mayor of Grabels. The seal contains the text 'MAIRIE DE GRABELS' at the top and 'Grabels' at the bottom. In the center, there is a coat of arms. Overlaid on the seal is a large, stylized blue ink signature.

Acte rendu exécutoire :
Après envoi en préfecture le :
Et publication ou notification le :
ID :

Le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte. Il informe que la présente décision administrative peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr . Il peut être introduit un recours gracieux auprès du maire de la commune de Grabels pendant le délai de recours contentieux. Le silence gardé pendant celui-ci équivaut à une décision implicite de rejet susceptible elle-même d'un recours contentieux dans les délais précités (article R421-1 et 421-2 du code de la justice administrative). La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs.

Signature Cachet

Envoyé en préfecture le 22/03/2023

Reçu en préfecture le 22/03/2023

Publié le



ID : 034-213401169-20230320-DELIBERATION036-DE