

CONDITION D'ATTRIBUTION DES GARANTIES D'EMPRUNT AUX OPERATIONS D'INTERET GENERAL PORTÉES PAR LES FONCIERES SOLIDAIRES, ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE ET COOPÉRATIVES D'HABITANTS EN OCCITANIE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment de son article L4253-1

Vu l'article L329-1 du code de l'urbanisme,

Vu l'article L301-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis de la **Commission XXX du XXX 2024**,

Vu le rapport N°AP/2023-12/03 adoptant le lancement du Plan Habitat Durable (Acte I),

Considérant que :

D'une part, la Région Occitanie, en adoptant son Plan Habitat Durable le 14 décembre 2023, a affirmé ses ambitions en matière d'habitat : accès au logement pour toutes et tous ; justice territoriale via un rééquilibrage autour des villes et villages d'équilibre ; vivre ensemble et inclusivité.

D'autre part, les acteurs de l'économie sociale et solidaire, représentés et fédérés par la CRESS Occitanie, s'engagent en faveur d'un aménagement territorial plus juste et solidaire en créant et en développant des outils spécifiques d'accession abordable à la propriété des ménages, à la location ou l'acquisition de locaux d'activités pour les structures de l'ESS, en luttant contre la spéculation immobilière.

A l'issue de la séquence de concertation du Plan Habitat Durable, notamment suite à la rencontre thématique organisée le 26 mars 2024 à Anères (Hautes-Pyrénées) en présence des acteurs de l'ESS et des réseaux de l'habitat participatif (HabFab), avec l'expertise de la CRESS Occitanie et d'Envirobot, **il est proposé que la Région Occitanie vienne appuyer, accompagner, consolider les modèles innovants portés par les foncières solidaires, organismes de foncier solidaire ou coopératives d'habitants, en leur ouvrant droit aux garanties d'emprunt, en complément des partenaires publics et privés mobilisés. Cette garantie jouera un rôle clé d'effet levier en facilitant l'accès à l'emprunt et en mutualisant les risques financiers sur une grande surface financière, essentiel au développement de ces outils à la bonne échelle.**

- **Objet :**

L'objet de la présente délibération est d'établir les modalités d'octroi de garanties régionales aux opérations d'investissement à forte utilité sociale portés sur le territoire régional par les foncières solidaires, par les organismes de foncier solidaire ou les coopératives d'habitants, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Les modalités détaillées des garanties d'emprunt accordées par la Région seront précisées dans une convention la liant à l'emprunteur.

- **Cadre d'intervention réglementaire :**

L'intervention de la Région, via l'octroi de telles garanties d'emprunt, entrera dans l'exercice des compétences relatives à l'aménagement et l'égalité des territoires ou au soutien à l'accès au logement et à l'amélioration de l'habitat en application de l'article L4221-1 du CGCT.

En ce qui concerne les outils mobilisables pour exercer ces compétences, les moyens d'exercice des compétences régionales sont définis par l'article 4211-1 du CGCT qui indique que :

« *La région a pour mission, dans le respect des attributions des départements et des communes et, le cas échéant, en collaboration avec ces collectivités et avec l'Etat, de contribuer au développement économique, social et culturel de la région par : [..]6° **Toutes interventions économiques dans les conditions prévues au présent article, au chapitre unique du titre Ier du livre V de la première partie, à l'article L. 3232-4 et aux chapitres Ier bis et III du titre V du livre II de la quatrième partie ; [...]***

- **Bénéficiaires :**

La garantie d'emprunt sera accessible :

- **Aux sociétés foncières solidaires**, agréées ESUS (par la DDETS du siège social de la structure) ou dont 100% des parts sociales sont détenues par des structures de l'ESS ou des acteurs publics ;
- **Aux organismes de foncier solidaire (OFS)** agréés par l'Etat (par le préfet de Région) ;
- **Aux coopératives d'habitants** en SCIC SAS ou en coopérative Loi ALUR ;
- **Aux autres formes de structures de l'ESS** proposant une offre inscrite dans le périmètre précisé ci-après ;

Elles sont des structures d'investissement qui permettent à la fois de développer une offre de logements abordables à destination de résidence principale, et de locaux d'activités, et de prévenir la spéculation immobilière sur le territoire.

Une société foncière solidaire est une structure qui a pour vocation l'achat, la rénovation, la reconstruction, la location, la mise à bail, l'entretien ainsi que la revente possible des biens (y compris via démembrement de la propriété).

Les foncières permettent à la fois de mutualiser une capacité de financement et d'investissement, mais aussi de l'ingénierie immobilière spécifique en rassemblant des métiers de la chaîne (levée de fonds, maîtrise d'ouvrage travaux, commercialisation, gestion locative et administrative...).

Les foncières solidaires n'ont pas de définition juridique unique, et peuvent mobiliser un ensemble d'outils juridiques pour répondre à leur mission. Elles répondent néanmoins à des caractéristiques communes qui les distinguent des autres foncières :

- Elles sont portées par des structures relevant de l'économie sociale et solidaire. Contrairement aux sociétés foncières lucratives ou foncières immobilières, la lucrativité des foncières solidaires est nulle ou encadrée au service de leur mission.
- Elles mobilisent le foncier comme un moyen d'atteindre des objectifs d'utilité sociale, territoriale, écologique, économique ou culturelle (revitaliser les commerces d'un centre-bourg, faciliter l'accès des paysans à la terre et développer l'agriculture biologique, réduire les inégalités d'accès au logement, favoriser le vivre ensemble et la cohésion sociale, lutter contre la spéculation immobilière, héberger des activités ou commerces de l'ESS etc.).
- Elles ont la particularité d'impliquer les bénéficiaires de leur action et/ou des citoyens épargnants en direct ou via des structures de la finance solidaire, dans les projets d'acquisition du foncier.

Les organismes de foncier solidaire (OFS) sont des structures à but non lucratif agréées par le Préfet de Région. Leur objet principal est d'acquérir des terrains ou des immeubles et de céder la partie immobilière en résidence principale à des acquéreurs sous plafonds de ressource. La cession est organisée par un contrat de bail réel solidaire (BRS). La loi ELAN permet également aux organismes d'HLM de solliciter l'agrément d'OFS, et depuis la loi 3DS la vente HLM en BRS est possible. Cette dernière loi a également créé le BRSA pour les locaux commerciaux et d'activité (en attente du décret d'application).

La production pourrait en France, d'ici à 2026, atteindre 20 000 logements BRS, de 30 % à 50 % moins chers à l'achat que le marché et dont la revente est encadrée (prix d'achat initial indexé).

L'article [L.329-1](#) du Code de la construction et de l'habitation précise le champ d'intervention des foncières solidaires et les articles [L.411-2](#) et [L.481-1](#) du même code énumèrent la liste des organismes pouvant être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire :

- une association ;
- une fondation ;
- un établissement public foncier local (EPFL) ;
- un groupement d'intérêt public (GIP) ;
- les organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article [L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation](#) ;
- les sociétés d'économies mixtes (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux définies à l'article [L.481-1 du Code de la construction et de l'habitation](#).

Les coopératives d'habitants sont des sociétés SAS loi 1947, en SCIC SAS ou en coopérative Loi ALUR, constituées essentiellement par des personnes physiques qui se positionnent aussi comme futurs usagers et résidents permanents. Ces coopératives relèvent de l'habitat participatif. Il s'agit de sociétés sans but lucratif et mettent à l'abri leur patrimoine de toute possibilité d'enrichissement personnel ou de spéculation.

Certaines d'entre elles sont attributaires du PLS.

Ces entreprises sans but lucratif (sans versement de dividendes ou réévaluation de la valeur des parts sociales en fonction de la valeur patrimoniale) réalisant des opérations de construction ou de réhabilitation. Les personnes, porteurs du projet ont le double statut de sociétaire, apportant des fonds propres, et d'usagers des logements par un bail de location

ou de coopérateur (Loi ALUR). Certains projets hybrides réalisent aussi des locaux d'activités ou culturels ouverts à tous.

Elles relèvent statutairement de l'ESS et certains ont obtenu un agrément ESUS. Ces Maîtres d'ouvrages citoyens à programme unique sont exposés aux mêmes difficultés de financement que les réserves foncières. Souvent, elles signent des conventions PLS avec l'État et le financement de ces logements sociaux nécessite généralement des garanties publiques. Elles sont difficiles à obtenir, notamment en zone rurale. Les Départements interviennent mais les collectivités locales ne sont pas en mesure de s'impliquer.

Outre le statut de ces structures, la Région sera particulièrement attentive à l'activité menée :

- à caractère social (logement ou locaux abordables)
- aux impacts économiques et sociaux (ESUS)
- à la responsabilité environnementale (projet compatible avec le ZAN, le recyclage de friches ou la densification douce)
- à l'équilibre territorial respecté dans les opérations menées
- à l'adéquation du projet avec les besoins du territoire

• **Périmètre :**

Les opérations éligibles pourront concerner des investissements via des prêts long terme pour financer :

-des opérations de construction/réhabilitation de logements destinés à des résidences principales pour des personnes ou dans le cadre de projets hébergeant une mixité sociale

-des équipements collectifs à dimension d'utilité sociale et d'intérêt général (tiers lieux, ressourceries, plateformes de réemploi, lieux d'innovation sociale, commerces de proximité...)

- des opérations mixtes (logements et activités sociales ou commerciales ou culturelles, etc.)

- des opérations d'acquisitions foncières ayant pour objectif d'accueillir une des trois opérations ci-dessus.

• **Montant :**

Dans le respect de prescriptions prévues dans l'avant dernier alinéa de l'article L4253-1 du CGCT selon lequel :

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux garanties d'emprunts ou cautionnements accordés par une région aux organismes d'intérêt général visés aux articles [200](#) et [238 bis](#) du code général des impôts ou aux organismes agréés organismes de foncier solidaire en vue de réaliser leur objet principal mentionné à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme. »

-Notre dispositif accordera une priorité aux dossiers d'organismes ayant des difficultés d'accès aux garanties bancaires.

- La quotité garantie par la Région pourra atteindre 100%.

-La coopération avec d'autres partenaires publics (Etat, Banque des Territoires, Départements, EPCI...) sera particulièrement recherchée et valorisée par la Région.

-Notre dispositif accordera une priorité aux dossiers d'organismes ayant des difficultés d'accès au crédit. En conséquence, notre dispositif prendra fin en décembre 2025 pour ces catégories de bénéficiaires :

- *les organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article [L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation](#) ;*
- *les sociétés d'économies mixtes (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux définies à l'article L.481-1 du Code de la construction et de l'habitation.*

- **Conditions de mise en œuvre de la garantie :**

Les bénéficiaires candidats à cette garantie devront fournir à la Région :

- Un courrier officiel de demande adressé à Mme la Présidente
- Une note synthétique du projet intégrant un plan de financement
- Un projet de contrat de prêt ou un accord sous réserve et un tableau d'amortissement correspondant

Après en avoir délibéré,

Décide :

ARTICLE UN : d'approuver les modalités d'attribution des garanties d'emprunt par la Région aux foncières solidaires, aux organismes de foncières solidaires agréés en Occitanie et aux coopératives d'habitants, portant des projets d'investissement d'intérêt général.