



## Extrait du registre des délibérations

Conseil communautaire du 03 juin 2021

n° 092-21 C

**Objet :** RD - Constitution d'un organisme de foncier solidaire par Cristal Habitat

- date de convocation le 28 mai 2021
- nombre de conseillers en exercice : 82

L'an deux mille vingt-et-un, le jeudi trois juin à dix-huit heures quarante-cinq, les membres du Conseil communautaire de Grand Chambéry, légalement convoqués, se sont réunis à Chambéry, Parc des expositions, Hall D, sous la présidence de Philippe Gamen, président de Grand Chambéry.

- étaient présents : 58

**Aillon-le-Jeune**

**Aillon-le-Vieux**

**Arith**

Cécile Trahand

**Barberaz**

Arthur Boix-Neveu - Danièle Goddard

**Barby**

Christophe Pierretton

**Bassens**

**Bellecombe-en-Bauges**

Eric Delhommeau

**Challes-les-Eaux**

Josette Rémy

**Chambéry**

Jimmy Bâabâa - Jean-François Beccu - Marie Bénévise - Claudine Bonilla - Daniel Bouchet - Sophie Bourgade - Florence Bourgeois - Pierre Brun - Michel Camoz - Alain Caraco - Jean-Benoît Cerino - Aloïs Chassot - Philippe Cordier - Isabelle Dunod - Sabrina Haerinck - Sylvie Koska - Aurélie Le Meur - Martin Noblecourt - Gaëtan Pauchet - Claire Plateaux - Thierry Repentin - Walter Sartori  
Corinne Charles - Franck Morat

**Cognin**

**Curienne**

**Doucy-en-Bauges**

Marie Perrier

**Ecole**

Hervé Ferroud-Plattet

**Jacob-Bellecombette**

Brigitte Bochaton - Bruno Stelian

**Jarsy**

**La Compôte**

Jean-Pierre Fressoz

**La Motte-en-Bauges**

**La Motte-Servolex**

Luc Berthoud - Alain Gaget - Hélène Jacquemin - Pascal Mithieux

**La Ravoire**

Grégory Basin - Alexandre Gennaro - Chantal Giorda

**La Thuile**

Dominique Pommat

**Le Châtelard**

**Le Noyer**

Philippe Gamen

**Les Déserts**

Sandra Ferrari

**Lescheraines**

Max Joly

**Montagnole**

Jean-Maurice Venturini

**Puygros**

**Saint-Alban-Leysse**

Michel Dyen - Alain Saurel

**Saint-Baldoph**

Christophe Richel

**Saint-Cassin**

Jocelyne Gougou

**Sainte-Reine**

**Saint-François de Sales**

**Saint-Jean-d'Arvey**

Christian Berthomier

**Saint-Jeoire-Prieuré**

Jean-Marc Léoutre

**Saint-Sulpice**

Marcel Ferrari

**Sonnaz**

Daniel Rochaix

**Thoiry**

Thierry Tournier

**Vérel-Pragondran**

Jean-Pierre Coendoz

**Vimines**

Corine Wolff

- conseillers excusés ayant donné pouvoir : 11

de Vincent Boulnois à Eric Delhommeau - de Christelle Favetta-Sieyes à Franck Morat - de Philippe Ferrari à Cécile Trahand - de Sandrine Garcin à Philippe Cordier - de James Hallay à Josette Rémy - de Martine Lambert à Brigitte Bochaton - de Raphaële Mouric à Jean-Benoît Cerino - de Benoit Perrotton à Aloïs Chassot - de Cyndie Picot à Jimmy Bâabâa - de Alain Thieffenat à Corine Wolff - de Alexandra Tumar à Sylvie Koska

- conseillers excusés : 13

Christèle Blambert - Stéphane Bochet - Frédéric Bret - Jean-Pierre Casazza - Pierre Duperier - Maryse Fabre - Christian Gogny - Luc Meunier - Lionel Mithieux - Damien Regairaz - Farid Rezzak - Serge Tichkiewitch - Céline Vernaz

### GRAND CHAMBERY

106 allée des Blachères – CS 82618 – 73026 Chambéry cedex  
04 79 96 86 65 - grandchambery.fr - @GrandChambery - cmag-agglo.fr

# Conseil communautaire du 03 juin 2021

délibération n° 092-21 C

objet **RD - Constitution d'un organisme de foncier solidaire par Cristal Habitat**

---

Thierry Repentin, vice-président chargé de l'habitat et du foncier associé, rappelle que la Communauté d'agglomération est actionnaire de la société d'économie mixte Cristal Habitat, dont elle détient 54,5 % du capital.

Grand Chambéry a approuvé un nouveau PLUi HD en 2019. A travers ce document, la Communauté d'agglomération affirme la nécessité de développer l'accès social à la propriété et a prévu de soutenir l'équilibre économique de ces opérations.

Cristal Habitat, SEM de logement, d'aménagement et d'immobilier d'entreprise, est un des opérateurs principaux du territoire pour le développement de cette offre d'accès social, avec une production prévisionnelle de 50 logements par an.

Par ailleurs, Cristal Habitat souhaite assurer une partie de sa production dans des conditions économiques de nature à permettre la maîtrise des prix de vente en dessous des plafonds de l'accès social.

De plus, il est constaté que les aides à la réhabilitation n'ont pas un effet levier suffisant pour permettre à certaines copropriétés dégradées d'être réhabilitées, et en particulier lorsqu'elles réalisent le bouquet de travaux nécessaire pour leur redonner une attractivité et une viabilité à moyen et long terme.

Ces deux « marchés potentiels » concourent à envisager la mise en place d'un organisme de foncier solidaire (OFS) par Cristal Habitat.

Une étude d'opportunité et de faisabilité d'un OFS sur le territoire, menée fin 2020, a montré la pertinence d'un tel outil pour proposer du logement abordable, notamment sur le cœur de l'agglomération de Chambéry, en proposant des logements à des niveaux de prix qui se distinguent clairement du marché de l'accès libre.

## **Rappel du mécanisme OFS/BRS (organisme de foncier solidaire / bail réel solidaire)**

Le dispositif OFS/BRS constitue un nouveau modèle d'accès social à la propriété.

Ce dispositif, créé par la loi ALUR, repose sur une nouvelle forme de démembrement de la propriété immobilière, la propriété du bâti étant dissociée de celle du foncier.

Le ménage bénéficiaire de ce montage, dont les revenus sont plafonnés, est alors « propriétaire des murs » par une vente classique, et « locataire du foncier » qui reste propriété de l'OFS au travers de droits réels qui lui sont conférés par un bail réel solidaire et pour lequel il paie une redevance.

La vocation sociale de l'accès est préservée dans le temps grâce à une clause anti-spéculative intégrée au bail réel solidaire.

Cette dissociation de la propriété et ces conditions de gestion sont inscrites dans la très longue durée grâce à un rechargement automatique de la durée du bail opéré à chaque « revente des murs ». Cela constitue une différence majeure avec le bail à construire dont la durée ne peut être prorogée.

Enfin, les logements vendus sous BRS sont pris en compte dans le décompte des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

## **Le processus de constitution d'OFS par Cristal Habitat**

Le Conseil d'administration du 30 avril 2021 a approuvé le projet de constitution d'un OFS et opté pour l'agrément direct de la SEM plutôt que de créer une nouvelle structure. L'agrément direct de Cristal Habitat permettra d'intervenir rapidement pour lancer des opérations et tester l'attrait des ménages pour ce dispositif. La création dans un second temps d'une structure dédiée pourra être envisagée pour donner plus d'ampleur au dispositif et associer d'autres acteurs.

Cristal Habitat a déposé sa demande d'agrément auprès de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes. L'obtention de cet agrément nécessitera la modification des statuts de Cristal Habitat. Il s'agira à la fois d'élargir l'objet social de la société (article 2) afin de lui permettre d'exercer cette nouvelle activité d'organisme de foncier solidaire, mais aussi d'indiquer les conditions dans lesquelles va s'exercer cette activité qui obéit à des règles particulières fixées par le code de l'urbanisme (articles L.329-1 et R.329-1 à R.329-17). Pour ce faire, un titre spécifique sera ajouté en fin de statuts (titre IX).

Le Conseil d'administration de Cristal Habitat, lors de sa séance du 30 avril 2021, a donc convoqué une Assemblée générale extraordinaire, seule habilitée à modifier les statuts de la société.

**Vu** les statuts de Grand Chambéry,

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.1524-1,

**Vu** la délibération n°173-19 C du Conseil communautaire du 14 novembre 2019 modifiant la définition de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat,

**Vu** la délibération n°201-19 C du Conseil communautaire du 18 décembre 2019 approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Chambéry tenant lieu de Programme local de l'habitat et de Plan de déplacements urbains (PLUi HD),

**Vu** la délibération du Conseil d'Administration de Cristal Habitat en date du 30 avril 2021 approuvant la constitution d'un OFS,

**Vu** la délibération du Conseil d'Administration de Cristal Habitat convoquant une assemblée générale extraordinaire en vue de la modification des statuts,

***Le Conseil communautaire de Grand Chambéry, après en avoir délibéré et à l'unanimité :***

**Article 1 :** approuve la modification des statuts de Cristal Habitat,

**Article 2 :** autorise le représentant de Grand Chambéry à voter en faveur de la modification de l'article 2 des statuts ci-joint, étant précisé que les mentions ajoutées figurent en caractères gras,

**Article 3 :** autorise le représentant de Grand Chambéry à voter en faveur de l'insertion d'un titre IX dans les statuts dont le contenu est ci-joint,

**Article 4 :** confère tous pouvoirs au président de Grand Chambéry et à son représentant en vue de la réalisation de cette opération, en particulier pour signer tout document qui serait nécessaire.

le président,  
Philippe Gamen

## Accusé de réception - contrôle de légalité

Nature de l'acte : Délibération

Numéro attribué à l'acte : 092-21 C

**Objet de l'acte** : RD - Constitution d'un organisme de foncier solidaire par Cristal Habitat

**Thème Préfecture** : 5 - Institutions et vie politique 7 - Intercommunalite 4 - Création ou gestion d'équipements ou de services (articles L.5214-16-1 et L.5216-7-1 du CGCT)

**Date de l'acte** : 10 juin 2021

**Annexe(s)** : annexe statuts cristal

**Identifiant de télétransmission** : 073-200069110-20210610-lmc1H25493H1-DE

**Identifiant unique de l'acte** : lmc1H25493H1

**Date de transmission en Préfecture** : 10 juin 2021

**Date de réception en Préfecture** : 10 juin 2021

**Période d'affichage** : du au