



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Service Intermodalité Aménagement Logement
Division Politique de l'Habitat
Affaire suivie par : Secrétariat du CR2H
cr2h.sial.dreal-pdl@developpement-durable.gouv.fr
Réf : 0096H25JCNP

**Procédure de demande d'agrément en tant qu'organisme foncier solidaire (OFS)
intervenant en Pays de la Loire**

Cadre réglementaire :

- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (article 164 codifié à l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme) créant les organismes de foncier solidaire (OFS) ;
- Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à « la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale » (3DS), modifiant l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme (CU) ;
- Ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire (BRS) ;
- Décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016 relatif aux OFS codifié aux articles R.329-1 à R.329-17 du CU ;
- Décret n°2017-1037 du 10 mai 2017 relatif aux OFS :
 - les modalités de création de l'OFS pour obtenir l'agrément du préfet de région (articles R.329-1 à R.329-10 du CU) ;
 - les modalités de contrôle de son activité (articles R.329-11 à R.329-13 du CU) ;
 - les cas dans lesquels le préfet peut suspendre ou retirer l'agrément (R.329-14 à 329-17 du CU).
- Décret n°2017-1038 du 10 mai 2017 relatif au BRS (articles L.255-1 et suivants, et R.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) qui fixe les conditions financières (plafond de ressources des ménages éligibles, redevance à l'OFS, etc).
- Décret n°2024-838 du 16 juillet 2024 portant diverses mesures d'application relatives aux organismes de foncier solidaire, au bail réel solidaire et au bail réel solidaire d'activité.

Sites internet utiles sur le dispositif OFS/BRS :

- Rubrique du ministère en charge du Logement : <https://www.ecologie.gouv.fr/accesion-sociale-propriete>
- Rubrique de la DREAL Pays de la Loire : <https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/les-organismes-de-foncier-solidaire-ofs-et-le-bail-r2744.html>
- Rubrique du CEREMA : <http://outil2amenagement.cerema.fr/dissocier-le-foncier-de-l-immobilier-r328.html>



Tél : 02.72.74.73.00
Mél : dreal-pays-de-la-loire@developpement-durable.gouv.fr
5 rue Françoise Giroud - CS 16 326 – 44 263 NANTES cedex 2

La procédure d'agrément en tant qu'organisme foncier solidaire (OFS) se déroule en trois étapes :

- 1) La phase de pré-instruction de la demande d'agrément de la DREAL
- 2) La phase de demande d'avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H)
- 3) La phase d'instruction officielle de la demande d'agrément déposée auprès du préfet de région du siège de l'organisme

Étape 1 – La phase de pré-instruction de la demande d'agrément par la DREAL

Avant le dépôt officiel du projet, une pré-instruction du dossier est réalisée par la DREAL. Dès qu'un porteur de projet fait part de son souhait d'être agréé OFS, la DREAL propose une rencontre technique afin de mieux cerner le projet et l'état d'avancement du dossier. Cette réunion est l'occasion d'expliquer au porteur de projet tous les éléments nécessaires à l'obtention de l'agrément et de lever les éventuels questionnements.

Dans le cadre de cette première phase, le porteur de projet est invité à prendre contact avec la Division Politique de l'Habitat de la DREAL Pays de la Loire auprès des contacts suivants :

- julien.caudrelier@developpement-durable.gouv.fr
- nathalie.pape@developpement-durable.gouv.fr

Comme prévu par l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme dispose que « (...) Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes à lucrativité limitée mentionnés aux articles L.411-2 et L.481-1 du Code de la construction et de l'habitation. ».

Peuvent ainsi notamment être agréés OFS :

- 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 de construction et de gestion de logements sociaux définies à l'article L.481-1 du Code de la construction et de l'habitation

À l'inverse, une société commerciale est considérée comme ayant intrinsèquement un but lucratif (société par actions simplifiées par exemple). Même en cas de stipulation contraire dans ses statuts, ce type de société ne peut pas être agréé OFS.

Étape 2 – La demande d'avis du CR2H dans le cadre d'un agrément OFS est à déposer auprès de la DREAL

DREAL Pays de la Loire
Service Intermodalité, Aménagement et Logement
Division Politique de l'Habitat
5 rue Françoise Giroud – CS 16326
44263 NANTES Cedex 2

Celle-ci doit, a minima, être transmise en version numérique à l'adresse de messagerie suivante :

- cr2h.sial.dreal-pdl@developpement-durable.gouv.fr

Conformément à l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme, les OFS sont agréés par le représentant de l'État dans la région, après avis du CR2H.

Le bureau du CR2H se prononce après réception du dossier complet (liste des pièces à transmettre détaillées en annexe). L'avis émis par le bureau du CR2H est ensuite notifié par la DREAL (au titre du secrétariat du CR2H) à l'organisme sollicitant l'agrément.

À noter :

- la réglementation ne prévoit pas de délai à l'intervention de l'avis du CR2H, ni de délai à partir duquel son avis serait tacitement réputé favorable ;
- l'avis rendu par le CR2H ne peut présager de la décision finale de l'autorité compétente.

Étape 3 – La demande de délivrance de l'agrément OFS auprès du préfet de région du siège de l'organisme

Une fois l'avis du CR2H obtenu et notifié au demandeur, celui-ci peut transmettre son dossier complet (cf. détails en annexe) auprès de la préfecture de région par voie postale, avec accusé de réception, à l'adresse suivante :

Préfecture de la région Pays de la Loire
6 quai Ceineray – BP 33515
44035 NANTES Cedex 1

Il convient également d'informer la DREAL Pays de la Loire de cet envoi, en adressant en parallèle le dossier complet, en version électronique, à la Division Politique de l'Habitat auprès des contacts suivants :

- julien.caudrelier@developpement-durable.gouv.fr
- nathalie.pape@developpement-durable.gouv.fr

À compter de la réception du dossier par la préfecture de région, transmis en lettre recommandée avec avis de réception, la préfecture de région dispose d'un délai de 3 mois pour se prononcer si le dossier est jugé complet (article R.329-10 du CU).

Ce délai peut être interrompu par une demande de l'administration indiquant les pièces et informations manquantes au dossier de demande d'agrément (article L.114-5 du Code des relations entre le public et l'administration). Dans ce type de situation, l'administration dispose alors à nouveau de 3 mois pour statuer sur la demande à compter de la date de réception des pièces complémentaires.

Pour délivrer l'agrément, la Directrice de la DREAL, par délégation du préfet de région, s'appuie sur le Service Intermodalité, Aménagement et Logement de la DREAL, chargé d'instruire le dossier de demande d'agrément OFS.

L'arrêté préfectoral d'agrément OFS est ensuite notifié par la DREAL auprès de l'organisme demandeur.

Cet agrément fixe le territoire sur lequel s'exerce l'activité de l'organisme. Il est valable sans limite de temps sous réserve que l'OFS satisfasse bien aux conditions de délivrance de l'agrément ou si aucun manquement grave à ses obligations n'est constaté (articles R.329-14 à R.329-16 du CU).

Lorsque l'OFS souhaite exercer son activité dans plusieurs régions, un agrément doit être délivré par le préfet de chacune des régions concernées (article R.329-6 du CU).

Annexe :
Liste des pièces du dossier à transmettre
dans le cadre d'une demande d'agrément OFS

1. À l'appui de sa demande d'agrément, l'organisme fournit les pièces et renseignements suivants (liste définie à l'article R.329-7 du Code de l'urbanisme) :

1. Ses statuts ou ses documents constitutifs en tenant lieu ;
2. La composition de son organe de décision et la description de l'activité professionnelle de chacune des personnes physiques membres de cet organe ;
3. L'organigramme de l'organisme, la description de la qualification des personnels salariés et de la part des activités confiées à des bénévoles ;
4. Le commissaire aux comptes désigné par l'organisme ;
5. Le budget de l'année en cours, les comptes financiers des deux exercices clos, sauf si l'organisme a été créé plus récemment et le budget prévisionnel au regard des perspectives de développement à cinq ans de l'exercice à venir ;
6. Le programme des actions envisagées par l'organisme. Ce programme justifie du besoin de logement en accession sociale à la propriété sur le territoire concerné par l'agrément compte tenu de la population de ménages considérée ;
7. Un descriptif des moyens humains et matériels dont dispose l'organisme pour la réalisation de son objet social, notamment sa capacité technique et financière à assurer ses missions ;
8. Un descriptif des missions que l'organisme envisage de confier à des tiers et les partenariats qu'il envisage de nouer afin de remplir ces missions ;
9. La description des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un bail réel solidaire et, le cas échéant, d'un bail réel solidaire d'activité, ainsi que les modalités d'information des preneurs de ces baux ;
10. Le cas échéant, les agréments prévus aux articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation ou l'information selon laquelle les instances dirigeantes envisagent d'en solliciter l'obtention ;

Les éléments suivants sont en particulier utiles au bureau du CR2H pour émettre son avis :

- La présentation du modèle économique de l'OFS en illustrant avec une ou plusieurs opérations ;
- L'explication de la fixation des montants de redevances (redevance opérateur, redevance ménage BRS) ;
- La présentation des actions de communication prévues et les modalités d'affectation des BRS.

Le demandeur est par ailleurs invité à :

- Transmettre toutes autres informations utiles pour l'instruction du dossier ;
- Communiquer son projet de statuts avant de le passer dans ses instances, permettant ainsi, si nécessaire, de les modifier en amont.

2. Lors de la demande de délivrance de l'agrément auprès du préfet de région du siège de l'organisme :

- L'ensemble des pièces transmises pour l'obtention de l'avis du CR2H (listées ci-dessus) ;
- Une copie de l'avis du CR2H concerné par la demande d'agrément, saisi par ses soins ;
- Un courrier de demande d'agrément OFS destiné au préfet de région.