



Organisme de Foncier Solidaire
Métropole Lilloise

OFSML

99, rue Saint-Sauveur
BP 667
59033 Lille Cedex
contact@ofsml.fr

**Consultation relative
à l'évolution de la structure juridique de l'association
Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise (OFSML)**

I. Présentation de l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise

L'association **Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise (OFSML)** a été créée le **28 février 2017**, à l'initiative de la Ville de Lille, de la Métropole Européenne de Lille, de la Fondation de Lille et de la Fédération des Promoteurs Immobiliers des Hauts de France. Elle a été agréée par le Préfet de Région le 20 juillet 2017.

Le **Conseil d'Administration** se compose aujourd'hui de **8 membres, essentiellement personnes morales** – la Ville de Lille, la Métropole Européenne de Lille, la Fédération des Promoteurs Immobiliers des Hauts de France, rejoints depuis par l'Union Régionale de l'Habitat Hauts-de-France, Action Logement Services Hauts-de-France, l'EPF Hauts-de-France, ainsi que par de 2 membres *intuitu personae*, M. Frédéric ROUSSEL et M. Michel BONORD, qui assurent respectivement la Présidence et la Vice-Présidence de l'association.

OFSML
Organisme de
Foncier Solidaire
Métropole Lilloise



L'OFSML est un outil de développement du logement abordable dans toutes les communes de la métropole où cette offre est pertinente. Au travers du mécanisme de dissociation du foncier et du bâti, il pérennise l'offre de logements en accession aidée à la propriété, bénéficiant ainsi à plusieurs générations d'acquéreurs. Une accession durablement abordable est ainsi constituée. Alors que 9 OFS peuvent désormais agir sur le territoire métropolitain, **l'OFSML se positionne comme un outil**

privilegié des collectivités locales, pour l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs du Programme Local de l'Habitat 3 (2022-2028) et des orientations municipales.

Les logements BRS sont ainsi produits (en construction neuve) :

- *L'OFSML achète un foncier pour le conserver dans la durée*
- *Sur ce foncier un programme immobilier est développé par un promoteur social ou privé, comprenant une part de logements BRS commercialisés par le promoteur selon des critères de ressources et d'occupation du logement.*
- *L'OFSML agréé le ménage, qui achète le logement au promoteur et signe un Bail Réel Solidaire avec l'OFSML, s'acquittant d'une redevance comprise entre 0.6 et 1 euro (indexé) / m² shab / mois pour la location du foncier (dont l'OFSML est propriétaire).*
- *Lorsqu'il le souhaite, l'acquéreur peut revendre son logement, avec une plus-value limitée. Le nouveau ménage acquéreur doit lui-même être éligible et être agréé par l'OFSML.*

L'OFSML a également commencé à développer une offre de logements en BRS dans l'ancien, c'est-à-dire sur du bâti existant.

Les perspectives de développement de l'activité de l'OFSML sont les suivantes :

- A date : environ 150 logements en BRS sont habités à Lille (les 15 premiers logements ont été livrés en 2020), au sein de 9 opérations mixtes, essentiellement en construction neuve. A noter toutefois, que l'OFSML s'est engagé dans la production de 10 logements en BRS en réhabilitation complète, au sein de la Cité Saint Maurice (et quelques logements en diffus à venir).
- Près de 90 autres logements au sein de 5 opérations sont engagés entre l'OFSML et un opérateur à Lille (c'est-à-dire qu'ils font l'objet d'un BRS signé, ou a minima d'une délibération de l'OFSML).
- L'OFSML poursuit désormais un objectif de déploiement métropolitain, avec pour horizon 100 logements par an à Lille et dans la métropole lilloise à partir de 2028, en remplaçant l'intégralité de l'offre d'accession aidée par de l'accession en BRS à Lille, et en ciblant les secteurs de déploiement de l'offre en BRS à l'échelle métropolitaine.
- L'OFSML a également intégré dans ses statuts la possibilité de développer du BRS-Activité, mobilisable selon les besoins identifiés dans une stratégie de reconquête des quartiers anciens, au service des politiques locales.

II. Objet de la consultation

L'OFSML est depuis sa création une association « de préfiguration » qui devait initialement évoluer en fondation abritée, sous égide de la Fondation territoriale de Lille.

Les Administrateurs de l'OFSML souhaitent réinterroger l'évolution de sa structuration juridique pour plusieurs raisons :

- 1) Une forte évolution du contexte d'intervention de l'OFSML.** Dans un contexte désormais concurrentiel avec plusieurs OFS sur le territoire métropolitain, et dans une économie de projets d'habitat contrainte, l'OFSML souhaite **réaffirmer son positionnement comme outil incontournable de la politique métropolitaine de l'accession abordable.** La présente étude pourra d'ailleurs utilement alimenter les réflexions en cours autour du bilan de mi-parcours du PLH3 (2022-2028), actuellement en cours.

A noter qu'à ce jour, la multiplicité des OFS pouvant agir sur le territoire métropolitain :

- Rend peu lisible l'offre en BRS, en termes de prix de vente et de redevances pratiqués par les différents OFS (décorrélation entre les prix de vente plafonds nationaux / ceux définis par la MEL pour l'obtention de subventions par les opérateurs / ceux définis par la Ville de Lille pour l'obtention de subventions par les opérateurs) – la redevance étant quant à elle non plafonnée et relevant du modèle économique propre à chaque OFS ;
- Créé une concurrence entre OFS, en termes de développement opérationnel : l'OFSML ciblant uniquement l'offre nouvelle en BRS / les bailleurs sociaux agréés OFS pouvant se positionner tant sur la vente HLM que sur l'offre neuve.
- La diversité de l'offre produite est de fait peu lisible pour les potentiels acquéreurs en BRS, alors que le dispositif reste aujourd'hui encore méconnu du grand public.

2) Après 10 ans de fonctionnement de l'OFSML, le constat que son statut associatif pourrait limiter son développement et l'implication des partenaires publics sur la durée. Au-delà des avantages indéniables du modèle associatif (en particulier sa souplesse, la fiscalité applicable), d'autres faiblesses ont par ailleurs été repérées :

- en particulier en termes de gouvernance (participation active de certains membres / droits de vote non corrélés) générant une potentielle fragilisation de son fonctionnement dans la durée, si le choix d'un statut juridique assumé n'est pas réalisé.
- le constat qu'à l'échelle nationale, le statut associatif est largement minoritaire parmi les OFS territoriaux, et que plusieurs OFS associatifs ont fait le choix de basculer sous statut SCIC.

3) Cette évolution de la structure juridique de l'OFSML doit également permettre de remettre en perspective les participations financières apportées par les collectivités locales et les autres membres de l'OFSML :

a. En sécurisant les investissements et les participations au fonctionnement de chaque membre. Sont d'ores et déjà à prendre en compte :

- Les traités d'apport en fonds associatifs signés avec la Ville de Lille (100 000€) et la MEL (200 000€) avec droit de reprise ;
- La subvention d'investissement de la MEL aux acquisitions foncières de l'OFSML dans le cadre d'une Convention d'Objectifs et de Moyens signée pour la période 2026-2028 ;
- Les apports de fonciers à l'euro symbolique, par les collectivités locales et par l'EPF Hauts-de-France ;
- Le versement d'une subvention de 100 000€ par Action Logement Services en 2021 ;
- Le soutien financier des collectivités à la sortie de programmations en BRS (les subventions de la Ville de Lille aux opérateurs HLM et promoteurs ; les subventions de la MEL aux opérateurs HLM) ;

- Le soutien au fonctionnement de l'association par la Ville de Lille depuis sa création, par la mise à disposition d'un agent à temps partiel (remboursée par l'association) et l'hébergement de l'équipe OFSML à titre gracieux ;
- b. **En garantissant les conditions de pérennisation de la subvention d'investissement de la MEL visant à soutenir les acquisitions foncières de l'OFSML.** Une Convention d'Objectifs et de Moyens entre la MEL et l'OFSML a effet été signée pour la période 2026-2028.

Sur cette base, les Administrateurs de L'OFSML se réinterrogent actuellement sur plusieurs hypothèses :

- un changement de structure juridique : SCIC, ou GIP ?
- une autre piste à ce jour non identifiée ?
- un renforcement du modèle associatif actuel pour l'inscrire dans la durée ?

NB. L'OFSML a déjà travaillé sur les différentes hypothèses possibles, sur la base d'échanges multiples avec des OFS dits « territoriaux » (SCIC Foncière Solidaire du Grand Lyon, et OFS Montpellier Métropole Méditerranée / GIP Foncière de la Ville de Paris et OFS des Yvelines) ; il dispose donc de documentations et retours d'expériences conséquents (collecte début 2024) – l'ensemble de ces éléments sera communiqué au lauréat de la consultation.

La présente mission consiste donc à :

- Animer la réflexion des Administrateurs de l'OFSML (enjeux / avantages / risques / points de vigilance pour chaque membre et en cohérence avec les perspectives de développement de l'OFSML)
- Et selon le choix qui sera retenu : accompagner la mise en œuvre de cette décision.

III. Déroulement de la mission et livrables

a. Pilotage

La mission sera conduite sous l'autorité du Président de l'OFSML, et sous le pilotage technique d'un comité rassemblant le Président et la coordinatrice de l'OFSML, un représentant de la MEL et un représentant de la Ville de Lille.

Un comité technique sera organisé au lancement de la mission (permettant d'établir un document de planification de la mission) et a minima à la fin de chaque phase.

b. Délais et organisation

La mission se déroulera en 2 tranches :

- **Tranche 1 : animer la réflexion des Administrateurs de l'OFSML quant à l'évolution de la structure juridique de l'OFSML :**
 - de manière collective pour le devenir de la structure, et au regard des perspectives de développement de l'activité de l'OFSML, avec pour enjeux :

- D'identifier les conditions d'un positionnement de l'OFSML comme outil essentiel de la politique métropolitaine d'accession abordable, pour le grand public ainsi que pour l'ensemble des partenaires - en premier lieu, les collectivités locales, mais aussi auprès des opérateurs maîtres d'ouvrage.
- De reposer les bases d'une gouvernance qui rassemble et qui soit efficace dans la durée autour d'une ambition partagée, au service d'une politique d'accession abordable à la propriété exprimée à l'échelle métropolitaine.
- tout en prenant en compte les implications (juridiques, financières, politiques) que cela représente pour chaque membre ;

Supports méthodologiques / livrables :

- 1 atelier collectif (enclencher le débat sur chaque hypothèse avec implications respectives pour chaque membre)

Livrable : document support de l'atelier

- 1 entretien avec chaque membre (exception : 2 avec la MEL, 1 technique et 1 politique), aboutissant :
 - A l'expression du bilan de la gouvernance associative
 - A la définition des conditions permettant à l'OFSML de devenir un acteur essentiel des politiques locales d'accession abordable
 - Au recueil de l'avis de chaque membre sur les évolutions statutaires possibles, et selon les avantages / inconvénients / implications nécessaires de chaque hypothèse

Livrable : compte-rendu des entretiens réalisés et bilan

- **Livrable** : une note comparative des modèles GIP / SCIC / confortement du modèle associatif / autre hypothèse non identifiée à ce jour :
 - détaillant les avantages / inconvénients / points de vigilance / risques de chaque hypothèse
 - et précisant les implications opérationnelles détaillées de chaque hypothèse (modus operandi sur chaque thématique : modèle économique / capitalisation / gouvernance / RH / fiscalité / risques (pouvoir adjudicateur, gestion de fait, conflits d'intérêts...))
- 1 réunion de restitution avec graduation de chaque scénario

Livrable : document support de la réunion de restitution

- **Fin de la tranche 1 : choix des Administrateurs pour une évolution de la structure juridique. Souhait de finaliser la tranche 1 pour février 2027, à l'occasion des 10 ans de l'OFSML.**

Supports méthodologiques :

Accompagnement à la rédaction des délibérations idoines.

- **Tranche 2 optionnelle : déclinaison opérationnelle pour aboutir au changement de structure juridique choisi, accompagnement à l'évolution et sécurisation. Le calibrage de cette tranche sera variable selon le choix de structure juridique réalisé en fin de tranche 1 (détail des livrables à ajuster en fin de tranche 1).**

Cette tranche consiste notamment en :

- la rédaction des statuts de la nouvelle structure ;
- l'accompagnement aux démarches induites pour le transfert de l'agrément par le Préfet de Région (ou la rédaction d'une nouvelle demande d'agrément si nécessaire) ;
- l'accompagnement aux démarches induites pour le transfert de l'ensemble des contrats en cours ;
- et le cas échéant, de la dissolution de l'association et dévolution de son patrimoine ;
- la sécurisation du modèle économique de l'OFSML à 10 ans prenant en compte :
 - La montée progressive du volume d'activité, qui pourrait se stabiliser sur une moyenne de l'ordre de 100 logements / an à partir de 2028 ;
 - Le calibrage du volet RH :
 - L'appui au développement de nouvelles opérations en BRS ;
 - La montée en puissance du volet gestion : perception des redevances, suivi des reventes, suivi des copropriétés...
 - Les implications fiscales générées par le choix de la structure juridique.
- toute autre action nécessaire pour la sécurisation juridique et fiscale de la structure (à détailler).

IV. Etablissement de devis

Il est demandé d'établir un devis détaillé pour chacune des missions listées ci-dessus :

-sur la base du tableau transmis en PJ

-en joignant vos références et les CV des référents missionnés sur cette étude, les expériences similaires seront particulièrement appréciées (bonnes connaissances des OFS d'initiative des collectivités locales et missions portant sur le choix de la structuration juridique et le modèle économique) ; le prestataire peut le cas échéant proposer de s'associer avec un partenaire pour la tranche 2, selon les compétences requises.

-en détaillant si besoin l'étendue des prestations proposées.

Le devis détaillé devra être remis au plus tard le mardi 15 septembre 2026 à 12h, par mail à l'adresse suivante :

contact@osfml.fr

Pour toute question complémentaire, vous pouvez contacter la Coordinatrice de l'OFSML, Sylvie Leleu : contact@osfml.fr / 0320495051

V. Liste des pièces annexes

1. Statuts de l'association OFSML
2. Rapport d'activités et rapport financier 2025
3. Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes 2025
4. Convention d'Objectifs et de Moyens signée entre la MEL et l'OFSML pour la période 2026-2028