

Préfecture des Yvelines

78-2023-03-24-00004

Arrêté portant approbation de la convention
constitutive modifiée du GIP Organisme foncier
solidaire des Yvelines



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la coordination
et de l'appui territorial**

Arrêté

Arrêté portant approbation
de la convention constitutive modifiée du groupement d'intérêt public
« organisme foncier solidaire des Yvelines »

Le préfet des Yvelines

Officier de la Légion d'Honneur

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

Vu la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, notamment son chapitre II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (art.164) créant l'organisme de foncier solidaire (OFS) et instaurant l'article L 329-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la Croissance, l'Activité et l'Égalité des Chances Economiques (art.94) et l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 créant le Bail Réel Solidaire (BRS) ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret n°2012-91 du 26 janvier 2012 relatif aux groupements d'intérêt public ;

Vu le décret n°2013-292 du 5 avril 2013 relatif au régime de droit public applicable aux personnels des groupements d'intérêts public ;

Vu le décret n° 2016-1215 du 12 septembre 2016 et n° 2017-1037 du 10 mai 2017 le relatif aux organismes de foncier solidaire ;

Vu le décret n° 2017-1038 du 10 mai 2017 relatif au Bail Réel Solidaire ;

Vu le décret du 4 avril 2018 portant nomination de Monsieur Jean-Jacques BROT, en qualité de préfet des Yvelines ;

Vu la convention constitutive du GIP Organisme Foncier Solidaire des Yvelines du 4 décembre 2020 ;

Vu l'avis du directeur départemental des Finances Publiques des Yvelines du 20 mars 2023 ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture des Yvelines ;

ARRÊTE

Article 1 : La convention constitutive modifiée du groupement d'intérêt public dénommé « Organisme Foncier Solidaires des Yvelines en date du 24 janvier 2023 est approuvée.

Article 2 : La convention constitutive modifiée et la liste des membres du groupement sont annexés au présent arrêté.

Article 3 : Le secrétaire général de la préfecture et le Président du groupement d'intérêt public Organisme Foncier Solidaire des Yvelines sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Yvelines.

Versailles, le 24 MARS 2023

Le préfet des Yvelines

Pour le Préfet et par déléation
Le Secrétaire général


Victor DEVOUGE

ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE DES YVELINES

CONVENTION CONSTITUTIVE DU GROUPEMENT D'INTERET PUBLIC (Modifiée – novembre 2022)

PREAMBULE	3
TITRE I - CONSTITUTION	5
ARTICLE 1 : CONSTITUTION – DENOMINATION	5
ARTICLE 2 : OBJET ET PERIMETRE TERRITORIAL	5
ARTICLE 3 : SIEGE	6
ARTICLE 4 : DUREE	6
ARTICLE 5 : LES MEMBRES	6
ARTICLE 6 : REPRESENTATION DES MEMBRES	6
6.1 : AU SEIN DE L'ASSEMBLEE GENERALE	6
6.2 AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	7
ARTICLE 7 : OBLIGATIONS DES MEMBRES	7
7.1 : OBLIGATIONS DES MEMBRES A L'EGARD DES TIERS	7
7.2 : GARANTIE D'EMPRUNT	7
ARTICLE 8 : ADHESION, RETRAIT, EXCLUSION	7
8.1 : ADHESION	7
8.2 : RETRAIT	8
8.3 : EXCLUSION	8
TITRE II – FONCTIONNEMENT	9
ARTICLE 9 : CAPITAL	9
ARTICLE 10 : RESSOURCES DU GROUPEMENT	10
10.1 : DISPOSITIONS GENERALES	10
10.2 : CONTRIBUTIONS DES MEMBRES AUX CHARGES DE FONCTIONNEMENT DU GROUPEMENT	10
10.3 : FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET AUTRES OPERATIONS	10
ARTICLE 11 : PERSONNELS DU GIP	11
ARTICLE 12 : PROPRIETE DES EQUIPEMENTS, LOGICIELS ET LOCAUX	11
ARTICLE 13 : BUDGET	11
ARTICLE 14 : COMPTABILITE - GESTION	11
TITRE III – ORGANISATION ET ADMINISTRATION	12
ARTICLE 16 : ASSEMBLEE GENERALE	12
16.1 : ORGANISATION	12
16.2 : COMPETENCES	12
ARTICLE 17 : CONSEIL D'ADMINISTRATION	13
17.1 : ORGANISATION	13
17.2 : COMPETENCES	13
ARTICLE 18 : PRESIDENT DU GROUPEMENT	13
ARTICLE 19 : DIRECTEUR DU GROUPEMENT	14
ARTICLE 20 : COMITES DE PARTENAIRES	14
TITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES	15
ARTICLE 21 : REGLEMENT INTERIEUR	15
ARTICLE 22 : LIQUIDATION	15
ARTICLE 23 : SUSPENSION DE L'AGREMENT	15
ARTICLE 24 : DEVOLUTION DES BIENS	15
24.1 DEVOLUTION DES BIENS EN CAS DE DISSOLUTION DU GROUPEMENT	15
24.2 : DEVOLUTION DES BIENS EN CAS DE RETRAIT DE L'AGREMENT D'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE	15
ARTICLE 25 : LITIGES	15

PREAMBULE

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové est venue créer les Organismes Foncier Solidaires (OFS). Ils ont pour « *objet principal, représentant tout ou partie de leur activité, de gérer des terrains ou des biens immobiliers dont ils sont propriétaires, le cas échéant après avoir procédé à leur acquisition, en vue de réaliser, y compris par des travaux de réhabilitation ou de rénovation, des logements destinés à des personnes aux ressources modestes, sous conditions de plafond, et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation* » (article L. 329-1 du Code de l'urbanisme).

Ces organismes ont vocation à porter du foncier sur le long terme afin de permettre une dissociation foncière en vue d'y réaliser des logements ou des équipements. La loi n°2015-990 pour la Croissance, l'Activité et l'Égalité des Chances Economiques du 6 août 2015 et l'ordonnance 2016-985 du 20 juillet 2016 sont venues compléter le dispositif en créant le Bail Réel Solidaire (BRS), nouveau type de bail à usage exclusif des OFS, permettant de proposer des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaires.

Ce mécanisme OFS/BRS permet en particulier la création d'une nouvelle offre d'accession sociale (BRS preneur) qui se distingue des dispositifs préexistants (PSLA notamment) par sa pérennité grâce à la perpétuité du portage foncier et du mécanisme anti-spéculatif garantis par l'OFS : « *l'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter, rénover ou gérer des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, ou des locaux à usage commercial ou professionnel, sous les conditions de cession et, le cas échéant, de plafonds de ressources et de loyers* » (article L. 329-1 du Code de l'urbanisme). Cette combinaison permet de créer durablement une offre abordable qui pourra ainsi bénéficier à de nombreux ménages et de sanctuariser l'aide publique apportée pour la développer.

Le Département des Yvelines mène depuis de nombreuses années et à travers différents programmes d'investissement, une politique volontariste en faveur de la diversification de l'offre de logements en direction des zones tendues du département et des quartiers prioritaires. En complément du soutien qu'il apporte au développement de l'offre locative sociale familiale et spécifique, le Département encourage ainsi fortement le développement d'une offre abordable en accession et en location dans un objectif d'ancrage des ménages à revenus modestes et moyens. Aussi, le dispositif OFS/BRS constitue-t-il un puissant outil au service de ces objectifs.

Son déploiement, le Conseil départemental souhaite le mener avec l'appui de ses partenaires privilégiés que sont l'ESH Les Résidences Yvelines-Essonne et la SEM CITALLIOS.

Né en 2016 du regroupement de 4 SEM d'aménagement qui avaient chacune développé un portefeuille de compétences et d'expertises complémentaires (SARRY 78, Yvelines Aménagement, la SEMERCLI et la SEM 92), Citallios est la première société d'économie mixte, et l'une des premières entreprises publiques, à se doter en 2020 d'une Raison d'Être inscrite à ses statuts, qui est fondée sur son utilité au service des territoires et auprès de ses parties prenantes et définit le sens de son action : « *Imaginer et construire un cadre de vie humain, sobre, durable, en rassemblant les contributions nécessaires à la transformation des villes et des territoires* ». Être un acteur actif dans la création d'une offre de logement accessible à certaines catégories de populations, en complément du marché libre, s'inscrit pleinement dans cette raison d'être.

Les Résidences Yvelines Essonne (LRYE) est une Entreprise Sociale de l'Habitat, qui opère dans les départements des Yvelines et de l'Essonne. Ses principales missions sont de proposer des logements pour toutes les familles qui ne peuvent accéder au parc privé locatif ; de gérer, de réhabiliter, de construire des logements ; d'aménager les quartiers où se concentre le patrimoine social pour favoriser leur intégration urbaine et garantir une relation de qualité aux locataires. Filiale de Les Résidences Yvelines Essonne, APILOGIS, coopérative d'accession sociale, a pour mission principale de permettre aux foyers pour lesquels le marché privé est inaccessible de devenir propriétaires d'un logement neuf en construisant des programmes de qualité à des prix inférieurs à ceux du marché. APILOGIS et Les Résidences Yvelines Essonne sont ainsi associés pour répondre aux demandes d'accession sociale.

Ce nouvel instrument qu'est l'OFS s'inscrit ainsi pleinement dans les champs de compétences et la volonté partagée du Département des Yvelines, de l'ESH Les Résidences Yvelines-Essonne et de la SEM CITALLIOS de mettre en œuvre une stratégie foncière visant à favoriser l'accession sociale à la propriété des Yvelinois. Aussi, au regard de ce qui précède, les fondateurs se sont accordés en vue de la création d'un Organisme Foncier Solidaire.

DANS CE CONTEXTE

Vu la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit et ses décrets d'application ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 329-1 et R. 329-1 à R. 329-17 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses article L. 255-1 et suivants ;

Vu l'arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France portant agrément du groupement d'intérêt public « Office foncier solidaire des Yvelines » en date du 18 juin 2021 ;

Vu l'arrêté du préfet des Yvelines portant approbation de la convention constitutive du groupement d'intérêt public « Office foncier solidaire des Yvelines » en date du 1^{er} février 2021 ;

IL EST CONSTITUE ENTRE :

- **LE DEPARTEMENT DES YVELINES**, sis 2 place André Mignot, 78000 VERSAILLES, représenté par le Président du Conseil départemental, Pierre Bédier, habilité à cet effet par délibération du Conseil départemental du 18 novembre 2022 ;

ET

- **LES RÉSIDENCES YVELINES ESSONNE** Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 219.162.613,92 euros, dont le siège social est situé au 18 boulevard du Midi – 78200 Mantes-la-Jolie, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le numéro 308 435 460.

ET

- **CITALLIOS**, Société Anonyme d'Économie Mixte (S.A.E.M.) au capital de 24.280.352 euros, dont le siège social est situé au 65 rue des Trois Fontanot – 92024 Nanterre Cedex, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro B 334 336 450

Un groupement d'intérêt public régi par les textes susvisés et la présente convention.

TITRE I - CONSTITUTION

ARTICLE 1 : CONSTITUTION – DENOMINATION

Sur le fondement de la loi n° 2011-525 susvisée et des articles L. 329-1 et R. 329-1 à R. 329-17 du Code de l'urbanisme, il est créé un groupement d'intérêt public (GIP) dénommé ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE DES YVELINES, ci-après dénommé le « Groupement ».

ARTICLE 2 : OBJET ET PERIMETRE TERRITORIAL

Le Groupement est à but non lucratif.

Le Groupement a notamment pour objet :

- **d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs, à l'usage d'habitation, usage mixte professionnel et d'habitation principale ou des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser l'accès à la propriété des personnes à revenus modestes par le biais de la signature de baux réels solidaires ;**
- **d'accompagner les bénéficiaires des baux réels solidaires qu'il consent.**
- **à titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de leur activité principale, d'intervenir en vue de réaliser ou de faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser la mixité fonctionnelle.**

Pour la réalisation de son objet, le Groupement peut notamment :

- Conclure des baux tels que définis par les articles L. 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation :
 - o avec un ou plusieurs opérateurs, y compris ses membres, en vue de la construction ou de la réhabilitation de logements pour la revente des droits réels attachés aux logements construits ou réhabilités, ou la location desdits logements, sous le respect de conditions des plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession ;
 - o avec un preneur en vue de la construction, de la réhabilitation, de la rénovation ou de l'acquisition d'un logement ;
- Offrir aux bénéficiaires d'un bail réel solidaire un accompagnement et un soutien particuliers lors de la conclusion des baux réels solidaires et décider d'en confier la réalisation à un tiers y compris ses membres ;
- Assurer le montage d'opérations immobilières et décider d'en confier la réalisation à un tiers ;
- Assumer, le cas échéant, la maîtrise d'ouvrage des travaux relevant de ses activités ;
- Collaborer et coopérer avec des entités locales, nationales et internationales qui poursuivent les mêmes buts ;
- Sensibiliser et mobiliser l'opinion publique afin d'obtenir des instances politiques locales, nationales et internationales les mesures nécessaires à la satisfaction des buts qu'il poursuit ;
- Acquérir, revendre (tout ou partie), construire, prendre à bail ou autrement tout immeuble, bâti ou non, nécessaire à ses activités ;
- Procéder à la réalisation des études, des divisions foncières ou immobilières, et des travaux nécessaires à ses activités.
- Recruter le personnel et/ou la sous-traitance éventuelle, nécessaires à son bon fonctionnement
- Exercer les actions juridiques relatives à l'objet social à la demande de tout ou partie de ses membres

- Assurer la gestion locative et l'intermédiation locative si nécessaire ;
- Et de manière générale accomplir toute action concourant directement ou indirectement à son objet social.

Le Groupement pourra également réaliser, au regard d'une évolution de ses activités à terme, le montage d'opérations immobilières, hors du cadre de ce type de baux.

Pour pouvoir consentir des baux réels solidaires, le Groupement entend bénéficier de l'agrément préfectoral d'organisme de foncier solidaire, conformément à l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme.

Le Groupement est compétent sur le **territoire du département des Yvelines**. En cas d'adhésion d'une collectivité, d'un EPCI, d'un EPT, le territoire d'intervention du groupement s'élargira au territoire du nouveau membre.

ARTICLE 3 : SIEGE

Le siège du groupement est fixé à l'Hôtel du Département, sis 2 place André Mignot, 78000 VERSAILLES.

Il peut être transféré par décision de l'Assemblée Générale à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés.

ARTICLE 4 : DUREE

Le Groupement est constitué pour **une durée illimitée**.

Le GIP jouit de la personnalité morale à compter de la publication au recueil des actes administratifs de la décision d'approbation de la convention constitutive prise par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 : LES MEMBRES

Les membres constitutifs du Groupement sont :

- Le Département des Yvelines ;
- L'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) Les Résidences Yvelines Essonne ;
- La Société Anonyme d'Economie Mixte (SAEM) CITALLIOS.

ARTICLE 6 : REPRESENTATION DES MEMBRES

En cas d'adhésion d'un nouveau membre, les droits de l'ensemble des membres seront redéfinis en Assemblée Générale.

6.1 : Au sein de l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale est composée de l'ensemble des membres du Groupement.

L'Assemblée Générale est composée de **5 représentants** des membres désignés selon les règles qui leur sont applicables :

- **3 représentants du Département des Yvelines (60%) ;**
- **1 représentant des Résidences Yvelines Essonne (20%) ;**
- **1 représentant de CITALLIOS (20%).**

Les représentants de chaque membre sont désignés par leurs assemblées délibérantes.

La durée cumulée des mandats d'un même représentant n'est pas limitée.

Chaque représentant détient une voix délibérative au sein de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale ne délibère valablement que si les membres présents ou représentés détiennent au moins la moitié des voix des membres du Groupement.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle réunion de l'Assemblée Générale est convoquée dans les conditions prévues à l'article 16.1. L'Assemblée Générale délibère alors valablement sans condition du quorum.

Le vote par procuration est admis dans la limite d'un pouvoir par représentant.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

6.2 Au sein du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est composé de 5 représentants des membres qui sont les mêmes que ceux de l'Assemblée Générale :

- **3 représentants du Département des Yvelines (60%) ;**
- **1 représentant des Résidences Yvelines Essonne (20%) ;**
- **1 représentant de CITALLIOS (20%).**

La durée cumulée des mandats d'un même représentant n'est pas limitée.

Chaque représentant au Conseil d'Administration dispose d'une voix. Toutes les voix ont valeur délibérative.

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si au moins un représentant de chaque membre est présent lors du vote.

Le vote par procuration est admis, dans la limite d'un pouvoir par représentant.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des membres représentés ou présents. En cas de partage égal des voix, la voix du Président est prépondérante.

ARTICLE 7 : OBLIGATIONS DES MEMBRES

7.1 : Obligations des membres à l'égard des tiers

Les membres sont tenus des dettes du Groupement à proportion de leur part dans le capital du Groupement telle que prévue à l'article 9.1 de la présente convention.

Les membres ne sont pas solidaires à l'égard des tiers.

7.2 : Garantie d'emprunt

Les collectivités peuvent garantir les emprunts du Groupement pour toute acquisition réalisée sur leur territoire.

ARTICLE 8 : ADHESION, RETRAIT, EXCLUSION

8.1 : Adhésion

De nouveaux membres peuvent adhérer au Groupement après examen et approbation de l'Assemblée Générale. Le nouveau membre devra approuver la présente convention qui lui sera alors opposable.

Une fois son adhésion prononcée, le nouveau membre accepte la situation financière du Groupement au 1^{er} janvier de l'année civile de son entrée dans le Groupement. Il est donc tenu aux dettes régulièrement inscrites dans les comptes du Groupement à compter de cette date, selon les modalités prévues à l'article 7.1.

Les membres du Groupement veillent en cas d'adhésion de nouveaux membres à ce que plus de la moitié des voix des organes délibérants soit toujours détenue par les personnes morales de droit public ou les personnes morales de droit privé chargées d'une mission de service public.

8.2 : Retrait

Tout membre peut se retirer du Groupement.

Le membre qui souhaite se retirer du Groupement notifie sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception six mois avant la fin de l'exercice budgétaire (soit une notification au plus tard le 30 juin de l'année N). La décision de retrait prend effet à l'expiration de l'exercice budgétaire (soit le 31 janvier à minuit de l'année N).

Les modalités financières et autres du retrait doivent être approuvées à la majorité absolue par l'Assemblée Générale, au plus tard deux mois avant la fin de l'exercice budgétaire.

En cas de désaccord, il pourra être fait recours à une conciliation amiable.

Tout membre qui se retire doit, le cas échéant, s'acquitter au préalable de ses obligations envers le Groupement et notamment de toutes sommes dues par lui au titre de l'exercice en cours.

Le retrait ne donne lieu à aucun remboursement ou indemnisation.

8.3 : Exclusion

L'exclusion d'un membre est prononcée à la majorité absolue par l'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, dans les cas suivants :

- Manquements graves et répétés de ce membre à ses obligations au titre de la présente convention ;
- La dissolution de la personne membre du Groupement ;
- Le non-versement de la contribution fixée dans les conditions prévues par la convention constitutive prévue après une relance demeurée sans effet ;
- Pour motif grave (comme le dénigrement répété du travail du Groupement et de ses dirigeants, des agissements ou la commission d'infractions pénales portant atteinte à l'honneur et l'intégrité du groupement, etc.). Le membre concerné pourra être préalablement entendu par l'Assemblée Générale.

Le membre concerné doit être préalablement :

- informé des motifs de la mesure projetée et être mis en demeure de faire valoir ses observations,
- mis en demeure de se conformer à ses obligations.

Les conséquences financières de l'exclusion sont, le cas échéant, déterminées par l'Assemblée Générale.

Le membre dont l'exclusion est demandée par le Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale ne participera pas au vote, et ses voix ne sont pas prises en compte dans le quorum.

La date d'exclusion du membre est fixée par l'Assemblée Générale.

TITRE II – FONCTIONNEMENT

ARTICLE 9 : CAPITAL

9.1 : Dispositions générales

Le groupement est constitué avec un capital de 26.000.000 € (vingt-six millions d'euros), dont la libération progressive sera décidée par le conseil d'administration en fonction des besoins.

Les apports en numéraire des membres sont décomposés de la manière suivante :

- Département des Yvelines : 25.830.000 € (vingt-cinq millions huit cent trente mille euros)
- Les Résidences Yvelines Essonne : 85.000 € (quatre-vingt-cinq mille euros)
- CITALLIOS : 85.000 € (quatre-vingt-cinq mille euros)

Les parts du capital ne sont pas représentées par des titres négociables.

9.2 : Libération progressive

Sur ces sommes, seront intégralement libérés au plus tard le 31 décembre 2023, ainsi que les soussignés le reconnaissent :

- Département des Yvelines : 6.755.000 €
- Les Résidences Yvelines Essonne : 85.000 €
- CITALLIOS : 85.000 €

Le surplus sera appelé par le président au fur et à mesure des besoins, au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au(x) membre(s) concerné(s) et dans les conditions fixées par délibération du conseil d'administration.

9.3 : Destination

La participation conjointe du Département des Yvelines, des Résidences Yvelines Essonne et de CITALLIOS à hauteur de 26.000.000 € doit permettre :

- De financer les acquisitions foncières réalisées par l'OFS (23.575.000 €) ;
- D'abonder le fonds de garantie de rachat créé et géré par l'OFS à cet effet (2.000.000 M€)
- D'abonder le fonds d'exploitation destiné à couvrir les risques d'aléas (425.000€) se répartissant comme suit :
 - 255.000 € par le Département des Yvelines
 - 85.000 € par les Résidences Yvelines Essonne
 - 85.000 € par CITALLIOS

ARTICLE 10 : RESSOURCES DU GROUPEMENT

10.1 : Dispositions générales

Les ressources du groupement comprennent :

- Les contributions financières des membres ;
- Les libérations des prises de participations souscrites par les membres associés
- La mise à disposition par les membres, sans contreparties financières, de personnels, de locaux, de biens et d'équipements ;
- Les subventions ;
- Les recettes entrant dans le cadre de l'exercice des activités du Groupement, dont les redevances et loyers perçus par le Groupement, notamment en sa qualité de bailleur ;
- Les emprunts et autres ressources d'origine contractuelle ;
- Les dons et legs ;
- Les apports en nature ;
- Toute autre recette autorisée par la loi.

Les bénéfices éventuels issus des activités autres que celles liées au bail réel solidaire sont intégralement affectés aux réserves obligatoires mentionnées au b du 3° de l'article R. 329-3 du Code de l'urbanisme.

10.2 : Contributions des membres aux charges de fonctionnement du Groupement

Les contributions aux charges du Groupement comprennent :

- Les contributions financières ;
- Les contributions en nature sous la forme de mise à disposition sans contreparties financières de personnel, locaux, de biens ou d'équipements.

Les contributions aux charges du groupement sont établies par le Directeur du Groupement et sont approuvées par le Conseil d'Administration.

Les contributions, selon leur nature, sont remises au Groupement par les membres sous la forme de convention ou d'acte administratif unilatéral.

Le nombre d'emplois, en ETP travaillé, au titre de la participation de chaque membre, le cas échéant, est présenté annuellement à l'Assemblée Générale.

Dans leurs rapports entre eux, les membres sont tenus des obligations financières du groupement en proportion de leurs contributions.

Dans leurs rapports avec les tiers, les membres du groupement ne sont pas solidaires entre eux. Ils sont en particulier responsables des dettes du groupement dans les proportions de leur part dans le capital du groupement.

Les subventions de fonctionnement ou d'investissement qu'un membre peut verser, le cas échéant, au groupement ne sont pas regardées comme des contributions statutaires.

10.3 : Financement des acquisitions et autres opérations

Toute opération financée par le groupement doit être équilibrée.

ARTICLE 11 : PERSONNELS DU GIP

Conformément aux dispositions législatives applicables aux GIP, les personnels du Groupement sont constitués :

- Des personnels mis à disposition par ses membres ;
- Des personnels recrutés directement par le Groupement, à titre complémentaire ;
- Des agents relevant des personnes morales de droit public non membre du Groupement, visées à l'article 2 de la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires et qui sont placés dans une position conforme à leur statut.

Dans la mesure où le Groupement assure, à titre principal, la gestion d'une activité de service public industriel et commercial, ses personnels et son directeur sont soumis aux dispositions du Code du travail.

ARTICLE 12 : PROPRIETE DES EQUIPEMENTS, LOGICIELS ET LOCAUX

Les équipements, logiciels et locaux mis à disposition du Groupement par les membres ou par d'autres personnes, demeurent la propriété de ces membres ou autres personnes. En cas de dissolution du Groupement, ils sont remis à leur disposition.

Les équipements, logiciels et locaux acquis par le Groupement, donnés au Groupement ou développés en commun par les membres dans le cadre des activités du Groupement, appartiennent au Groupement.

En cas de dissolution du Groupement, ils sont dévolus à d'autres personnes conformément aux modalités prévues à l'article 22 de la présente convention.

ARTICLE 13 : BUDGET

Le budget, préparé et présenté par le Directeur, est approuvé chaque année par le Conseil d'Administration et présenté pour information à l'Assemblée Générale.

Des décisions modificatives du budget, préparées et présentées par le Directeur, peuvent être adoptées en cours d'exercice par le Conseil d'Administration

Chaque exercice budgétaire commence le 1^{er} janvier de l'année N et se termine le 31 décembre de l'année N.

Le budget inclut l'ensemble des opérations de recettes et de dépenses prévues pour l'exercice. En dépense, il fixe le montant des crédits destinés à la réalisation des objectifs du Groupement en distinguant les charges d'exploitations des dépenses d'acquisition foncière.

La présentation budgétaire permet de distinguer l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire des autres activités du Groupement.

ARTICLE 14 : COMPTABILITE - GESTION

Dans la mesure où le groupement assure, à titre principal, la gestion d'une activité de service public industriel et commercial, la comptabilité du Groupement est tenue, et sa gestion effectuée, **selon les règles du droit privé**.

La comptabilité du Groupement permet de distinguer l'activité relative aux baux réels solidaires des éventuelles autres activités.

Le Groupement ne donne pas lieu au partage de bénéfices.

Le contrôle et la certification sont assurés par un commissaire aux comptes, nommé par le Conseil d'Administration dans les conditions prévues par la loi.

TITRE III – ORGANISATION ET ADMINISTRATION

ARTICLE 16 : ASSEMBLEE GENERALE

16.1 : Organisation

Les membres du Groupement sont convoqués par lettre ou courriel du Président du Groupement quinze jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale.

La convocation indique l'ordre du jour fixé par le Président du Groupement. Seuls les points inscrits à l'ordre du jour seront traités.

Tout membre souhaitant évoquer un point non inscrit à l'ordre du jour devra prévenir le Président du Groupement dans un délai de huit jours précédant la date de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale se tient au moins une fois par an. Elle peut se réunir à la demande du quart au moins des membres du groupement ou à la demande d'un ou plusieurs membres détenant au moins un quart des voix.

Le Président du Groupement préside l'Assemblée Générale.

L'organisation technique des convocations, les modalités de la tenue, la réalisation et l'authentification des comptes rendus des assemblées générales font l'objet d'un dispositif spécifique au règlement intérieur tel que prévu à l'article 21.

16.2 : Compétences

Relèvent de la compétence de l'Assemblée Générale :

- 1° toute modification de la présente convention ;
- 2° la dissolution du Groupement ;
- 3° fixe les modalités de liquidation du Groupement et nomme un ou plusieurs liquidateurs ;
- 4° fixe les conditions de dévolution des biens en cas de dissolution du Groupement ou de retrait de l'agrément ;
- 5° la transformation du Groupement en autre structure ;
- 6° les mesures nécessaires à la liquidation du Groupement ;
- 7° l'admission d'un nouveau membre ;
- 8° l'exclusion d'un membre et ses modalités financières ;
- 9° la fixation, le cas échéant, des modalités financières du retrait d'un membre ;
- 10° l'adoption d'un règlement intérieur afin de préciser l'organisation et les conditions de fonctionnement du Groupement ;
- 11° l'élection du Président du Groupement parmi les représentants des membres siégeant au Conseil d'Administration ;
- 12° l'approbation des comptes annuels du Groupement ;
- 13° le transfert du siège social ;
- 14° l'approbation du rapport d'activité visé à l'article R. 329-11 du Code de l'urbanisme ;
- 15° l'association ainsi que la prise de participation au sein d'autres entités ;
- 16° toute autre compétence qui ne serait pas confiée au Conseil d'Administration, au Président ou au Directeur en vertu de la présente convention ;

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés. Les décisions relatives au transfert du siège social, à la dissolution, l'association, la prise de participation, l'exclusion ou le retrait d'un membre sont prises à la majorité absolue.

L'Assemblée peut décider de déléguer une partie de ses compétences au Conseil d'Administration, sous réserve du respect des lois et règlements applicables.

ARTICLE 17 : CONSEIL D'ADMINISTRATION

17.1 : Organisation

Le Groupement est administré par un Conseil d'Administration composé de 5 représentants des membres, conformément à l'article 6.2.

Le Conseil d'Administration se réunit au moins une fois par an ou à la demande d'au moins un quart de ses membres ou à l'initiative du Président.

L'organisation technique des convocations, les modalités de la tenue, la réalisation et l'authentification des comptes rendus des réunions du Conseil d'Administration, font l'objet d'un dispositif spécifique au règlement intérieur tel que prévu à l'article 21.

17.2 : Compétences

Les compétences définies aux points : « 3°, 7°, 10°, 11°, 12° » ci-dessous pourront être déléguées, en tout ou partie, au Directeur et/ou au Directeur délégué par décision du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs suivants :

1° nomme le Directeur du Groupement et décide, le cas échéant, de la création d'un poste de Directeur délégué dont il procède également à la nomination ;

2° décide des orientations stratégiques du Groupement ;

3° décide l'acquisition et la cession de biens immobiliers, et l'attribution des actifs affectés à un bail réel solidaire (BRS)

4° vote, sur proposition du Directeur, le budget du Groupement et ses modifications

5° approuve les contributions aux charges du groupement proposées par le Directeur du groupement ;

6° nomme le Commissaire aux comptes ;

7° décide des actes de gestion et d'investissement extraordinaires, tels garanties et emprunts, affectant le patrimoine du Groupement ;

8° arrête, chaque année, un rapport d'activité conforme, adressé au Préfet dans un délai de six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice conformément à l'article R. 329-11 du code de l'urbanisme et le transmet pour approbation à l'Assemblée Générale ;

9° arrête les comptes du Groupement ;

10° accepte les dons et les legs grevés de charge et autorise les acquisitions et cessions de biens mobiliers et immobiliers ;

11° dispose d'une compétence générale sur toutes les opérations immobilières et d'aménagement impliquant ou non la conclusion d'un BRS ;

12° décide des modalités de gestion des BRS ;

13° exerce les compétences déléguées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration, sous réserve du respect des lois et règlements applicables.

14° tout acte qui ne relèverait pas de la compétence de l'AG ou du Directeur.

ARTICLE 18 : PRESIDENT DU GROUPEMENT

Le Président du Groupement, élu par l'Assemblée Générale, à la majorité des voix exprimées, pour une durée de trois (3) ans, a pour compétence :

- De fixer l'ordre du jour des séances de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration dont il dirige les débats ;
- De convoquer les instances selon les modalités prévues par la présente convention ;
- De permettre le fonctionnement régulier des instances qu'il préside et s'assure notamment de la mise en œuvre et de la bonne application des orientations définies par le Conseil d'Administration ;
- De s'assurer d'une information régulière par le Directeur des conditions de l'administration du Groupement et notamment des litiges ;
- De représenter le Groupement en justice. Il peut déléguer l'exercice de cette compétence au Directeur et/ou au directeur délégué.

ARTICLE 19 : DIRECTEUR DU GROUPEMENT

Le Directeur du Groupement est nommé par le Conseil d'Administration sur proposition du Président du Groupement. Le Directeur assure le fonctionnement du Groupement sous l'autorité du Conseil d'Administration et dans les conditions fixées par celui-ci.

A cet effet :

- Il assure la direction administrative et opérationnelle du Groupement ;
- Il structure l'activité et le fonctionnement du Groupement et a autorité sur ses personnels ;
- Il engage les dépenses et perçoit les recettes du Groupement ;
- Il met en œuvre les décisions d'acquisition et de cession de biens immobiliers ;
- Il accepte les dons et les legs non grevés de charges ;
- Il signe, pour le compte du Groupement, les actes de gestion courante relatifs à la conclusion et l'exécution des baux réels solidaires ;
- Il veille aux équilibres budgétaires et financiers du Groupement ;
- Il fixe les modalités de rémunération des personnels ;
- Il signe tous les contrats de travail et toutes les conventions ;
- Il est le représentant légal du Groupement ;
- Il représente le Groupement dans les actes de la vie civile ;
- Il met en œuvre les mesures et signe l'ensemble des documents permettant l'exécution des décisions du Conseil d'Administration et de l'Assemblée Générale.

Il peut en outre, recevoir une délégation de compétences de la part du Conseil d'Administration telle que prévue à l'article 17.2. Il rend compte aux organes délibérants de l'activité du Groupement.

Dans les rapports avec les tiers, le Directeur engage le Groupement par tout acte entrant dans son objet.

Il peut déléguer sa signature aux personnels placés sous son autorité.

ARTICLE 20 : COMITES DE PARTENAIRES

Des comités de partenaires réunissent des membres et éventuellement des personnes non membres du groupement afin de faciliter la conception et la mise en œuvre d'opérations relevant de ce dernier.

Les personnes publiques sur le territoire desquelles le Groupement intervient peuvent être représentées au sein de ces comités afin de faciliter la réalisation des opérations.

Les modalités de fonctionnement des comités de partenaires sont fixées par le règlement intérieur

TITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 21 : REGLEMENT INTERIEUR

Un règlement intérieur sera approuvé par l'Assemblée Générale pour préciser les règles de fonctionnement du Groupement et fixer les modalités d'application de la présente convention.

L'adhésion à la présente convention emporte de plein droit adhésion au règlement intérieur.

Ce règlement acquiert, vis-à-vis des membres, la même force obligatoire que la présente convention à la date de son adoption par l'Assemblée Générale.

ARTICLE 22 : LIQUIDATION

La dissolution du Groupement entraîne sa liquidation, la personnalité morale du Groupement subsistant pour les besoins de la liquidation.

L'Assemblée Générale fixe les modalités de la liquidation du Groupement, nomme un ou plusieurs liquidateurs, fixe ses conditions de rémunération ainsi que l'étendue de ses attributions.

ARTICLE 23 : SUSPENSION DE L'AGREMENT

En cas de suspension de l'agrément OFS, le Groupement confiera la gestion des baux réels solidaires qu'il a consentis à un tiers disposant de l'agrément OFS. Les conditions dans lesquelles le transfert des droits et obligations liées à la gestion des BRS opéré au profit d'un tiers, fera l'objet d'une convention spécifique entre ce dernier et le GIP.

Les conditions dans lesquelles les décisions de gestion relatives aux baux réels solidaires consentis par l'organisme de foncier solidaire sont prises en cas de suspension ou de retrait de l'agrément de cette activité et les modalités de dévolution des biens de l'organisme liés à son activité de gestion de baux réels solidaires seront définies dans le délai d'un an suivant le retrait de cet agrément.

ARTICLE 24 : DEVOLUTION DES BIENS

24.1 Dévolution des biens en cas de dissolution du Groupement

En cas de dissolution du Groupement, après paiement des dettes et, le cas échéant, reprise des apports par les membres concernés, l'excédent d'actifs est attribué à un ou plusieurs bénéficiaires dans les conditions fixées par l'Assemblée Générale.

L'ensemble des droits et obligations liés à son activité de gestion de baux réels solidaires sont dévolus à une ou plusieurs entités disposant de l'agrément d'OFS, dans les conditions fixées à l'Assemblée Générale.

24.2 : Dévolution des biens en cas de retrait de l'agrément d'organisme de foncier solidaire

En cas de retrait de l'agrément d'OFS au Groupement, l'ensemble des droits et obligations liés à son activité de gestion de baux réels solidaires sont cédés à une ou plusieurs entités disposant de l'agrément d'OFS.

Cette cession des biens du groupement s'effectue dans un délai d'un (1) an suivant le retrait de l'agrément au Groupement.

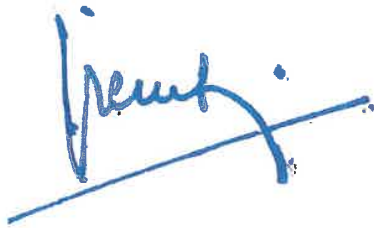
ARTICLE 25 : LITIGES

En cas de contestation ou de désaccord sur l'application de la présente convention, les parties s'engagent à mettre en œuvre une tentative de résolution amiable des difficultés, avant de recourir à la juridiction compétente.

Fait à VERSAILLES, le 24/01/2023

En trois exemplaires originaux

Pour le Département des Yvelines



Pour Les Résidences Yvelines Essonne



Pour Citallios

