Office Foncier Solidaire des Yvelines

la propriété pour tous

ASSEMBLEE GENERALE #4

PROCES-VERBAL

16 novembre 2022

Office Foncier Solidaire des Yvelines
la propriété pour tous

Le mercredi seize novembre de l'an deux mille vingt-deux à 9 heures, les administrateurs du Groupement d'Intérêt Public – Organisme Foncier Solidaire des Yvelines se sont réunis en Assemblée Générale, tenue par visioconférence comme le permet l'article A-3 du règlement intérieur du Groupement.

L'Assemblée Générale s'est réunie sous la présidence de Monsieur Olivier LEBRUN, son Président. Simon GOUDIARD est désigné Secrétaire de séance.

Le registre de présence laisse apparaître un total de 5 (cinq) administrateurs présents ayant participé aux délibérations par des moyens de visioconférence. Le secrétaire de séance a signé le registre de présence pour chacun des membres de l'assemblée Générale ayant participé aux délibérations par ces moyens.

LISTE DE PRESENCE DE L'ASSEMBLEE :

Pour le Département des Yvelines	Monsieur Olivier LEBRUN Madame Cécile DUMOULIN Monsieur Laurent RICHARD
Pour Les Résidences Yvelines Essonne	Monsieur Arnaud LEGROS
Pour CITALLIOS	Madame Sophie LE ROY CORTYL, suppléante de Monsieur Maurice SISSOKO

AUTRES PARTICIPANTS :

Pour l'OFS Yvelines	Monsieur Simon GOUDIARD Monsieur Vincent GARRAULT
Pour le Département des Yvelines	Monsieur Benoît GARS Madame Anne-Sophie DUCARROZ Monsieur Alban CHOUTET

Le quorum prévu à l'article 6.1 de la convention constitutive étant atteint, le Président déclare que l'Assemblée Générale est régulièrement composée et peut valablement délibérer.

Le Président rappelle l'ordre du jour de la séance :

1. Approbation de la modification de la convention constitutive du Groupement d'Intérêt Public – Organisme Foncier Solidaire des Yvelines

2. Approbation de l'avenant à la convention de partenariat entre le Groupement d'Intérêt Public – Organisme Foncier Solidaire des Yvelines et le Département des Yvelines

3. Approbation de la nouvelle convention de fonds de garantie de rachat entre le Groupement d'Intérêt Public – Organisme Foncier Solidaire des Yvelines et le Département des Yvelines

Point n°1 | Approbation de la modification de la convention constitutive du Groupement

Le Conseil Départemental des Yvelines a doté le GIP OFS d'une enveloppe de fonds propres de 24,6 M€ pour le financement des acquisitions foncières, ainsi que 2 M€ au titre du fonds de garantie de rachat des droits réels en cas de résiliation du bail par les preneurs.

Alloués sous la forme de subventions d'investissement, ces fonds sont repris au compte de résultat du Groupement avec un fort impact fiscal, sans pertinence vis-à-vis de la portée d'intérêt général de l'utilisation de ces fonds (acquisition de terrain destinés à accueillir des opérations de logements en bail réel solidaire) et au regard des enjeux de bonne gestion de l'argent public.

La proposition de modification de la convention constitutive du Groupement, en accord avec la Direction Juridiques et la Direction des Finances et de l'Evaluation du Département, ainsi qu'avec l'appui des AMO du Groupement (Sémaphores expert-comptable, Mazars Commissaire aux Comptes et Earth Avocats), vise à requalifier une partie des subventions d'investissements (hors fonds déjà consommés ou sur le point de l'être – 1.025 K€) comme prise de participation directe au capital social de la structure. De cette manière, ces flux sont inscrits comptablement au passif du bilan du Groupement, sans reprise au compte de résultat ni impact fiscal.

Cette transformation s'accompagne d'une versement complémentaire alloué par les trois membres fondateurs associés du Groupement à hauteur de 425 K€.

Le capital social du Groupement s'établit ainsi à 26 M€ décomposé de la manière suivante :

- 25.830 K€ apporté par le CD78 dont :
    - 23.575 K€ (sur 24.600 K€ de fonds propres versés initialement – reliquat du non consommé)
    - 2.000 K€ (non consommé du fonds de garantie)
    - 255 K€ supplémentaires
- 85K€ apporté par Les Résidences Yvelines Essonne
- 85K€ apporté par CITALLIOS

Il est précisé que le déséquilibre d'apport de capital entre les membres n'a pas d'incidence sur la gouvernance et la répartition des droits de vote au sein des instances délibérantes.

A l'appui de cette modification, quelques ajustements mineurs ont été apportés à la convention, notamment afin d'élargir le champ de compétence des OFS à la suite de la loi de simplification 3DS qui consacre le bail réel d'activité comme instrument relevant de l'intervention des OFS.

Cécile DUMOULIN s'interroge sur la somme de 1,025M€ de fonds propre conservée par l'OFS qui lui paraît relativement faible au regard du nombre d'opérations engagées à ce jour.
Simon GOUDIARD indique qu'à cette date plus de 350K€ ont déjà été consommés (hors emprunt) pour l'acquisition de fonciers et qu'environ 600 à 650 K€ ont été provisionnés pour les acquisitions de fin d'année. Il précise par ailleurs que les calendriers opérationnels des projets subissent des aléas

importants (recours, pré-commercialisation) qui expliquent le décalage entre engagement et décaissement.

Résolution n°1

L'Assemblée Générale, à l'unanimité de ses membres, présents ou représentés, approuve la modification de la convention constitutive du Groupement d'Intérêt Public – Organisme Foncier Solidaire.

Point n°2 | Approbation de l'avenant à la convention de partenariat entre le Groupement et le Département des Yvelines

L'avenant de cette convention est établi par effet miroir des modifications de la convention constitutive du Groupement.

Profitant de cette opportunité, il a été décidé de modifier la durée d'étalement de la dotation initiale de fonctionnement (700 K€) de 3 à 5 ans, par souci de cohérence entre les besoins effectifs de la structure et l'utilisation réelle de cette dotation et afin de mieux lisser son impact fiscal, étant comptabilisée au titre des produits dans le compte de résultat de la structure.

Olivier LEBRUN insiste sur le fait que cela répond au principe comptable de correspondance entre la dotation de fonctionnement et les charges qu'elle doit permettre de couvrir.

Résolution n°2

L'Assemblée Générale, à l'unanimité de ses membres, présents ou représentés, approuve l'avenant à la convention de partenariat entre le Groupement d'Intérêt Public – Organisme Foncier Solidaire et le Département des Yvelines.

Point n°3 | Approbation de l'avenant à la convention de partenariat entre le Groupement et le Département des Yvelines

Cette convention a fait l'objet d'importantes modifications permettant :

- De clarifier les conditions d'exécution de cette garantie, portant à la fois sur les obligations des OFS telles que stipulées au CCH tout en apportant un niveau de couverture supplémentaire inspiré des garanties usuelles HLM de l'accession sociale ;

- D'entrer en conformité vis-à-vis des attentes de la Banque des Territoires pour faciliter l'octroi des prêts long terme dits Gaïa.

Il a été décidé de résilier la convention initiale au bénéfice de cette nouvelle version, les modifications étant substantielles et les fonds n'ayant pas encore été utilisés.

Résolution n°3

L'Assemblée Générale, à l'unanimité de ses membres, présents ou représentés, approuve la nouvelle convention de fonds de garantie de rachat entre le Groupement d'Intérêt Public – Organisme Foncier Solidaire et le Département des Yvelines.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée à 09h30.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Signatures :

Le Président	Les scrutateurs	Le secrétaire