



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU MARDI 10 DÉCEMBRE 2024

AFFAIRE N° 18-20241210

**OFFICE FONCIER SOLIDAIRE (OFS) - APPROBATION DES STATUTS ET
DU PROJET ÉCONOMIQUE DU GROUPEMENT D'INTÉRÊT PUBLIC (GIP)
- DÉSIGNATION DES REPRÉSENTANTS TITULAIRES ET SUPPLÉANTS
DE LA CASUD ET AUTORISATION À DÉPOSER
LE DOSSIER D'AGRÈMENT**

L'an deux mille vingt-quatre, le dix du mois de décembre à neuf heures et vingt-cinq minutes, en application des articles L.2121-7, L. 2122-8 par renvoi de l'article L.5211-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), se sont réunis dans la salle des fêtes du 12^e km sise au Tampon, rue Auguste Lacaussade, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud, légalement convoqués par voie dématérialisée le 22 novembre 2024 et voie postale, le 23 novembre 2024 (M. FONTAINE Gilles), sous la présidence de Monsieur HOARAU Jacquet.

NOTA :

Nombre de conseillers
en exercice : 48

Présents : 31

Absents représentés : 14

Absents : 03

ETAIENT PRESENTS

- Commune du Tampon -

HOARAU Jacquet, GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine, DIJOUX-RIVIERE Mimose, FONTAINE Henri, FONTAINE Véronique, GENGE Jack, GONTHIER Charles Emile, MONDON Laurence, PICARDO Bernard, TECHER Doris.

BASSIRE Nathalie, FONTAINE Gilles, SOUBAYA Josian.

- Commune de Saint-Joseph -

MUSSARD Harry, FULBERT-GERARD Gilberte, HOAREAU Sylvain, HUET Marie-Josée, LEBON David, LEICHNIG Stéphanie, LEJOYEUX Marie Andrée, VIENNE Axel.

GUEZELLO Alin, LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil, GROSSET-PARIS Isabelle.

PAYET Gilles.

- Commune de Saint-Philippe -

RIVIERE Olivier.

ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)

- Commune du Tampon -

DOMITILE Noëline représentée par DIJOUX RIVIERE Mimose, ROBERT Evelyne représentée par GASTRIN Albert, PAYET TURPIN Francemay représentée par MAUNIER Daniel, THIEN AH KOON Patrice représenté par MONDON Laurence, LEBON Jean Richard représenté par BLARD Régine, ROMANO Augustine représentée par GONTHIER Charles Émile.

BENARD Monique représentée par PAYET Gilles.

- Commune de Saint-Joseph -

LEBRETON Patrick représenté par VIENNE Axel, HUET Henri Claude représenté par LEBON David, LANDRY Christian représenté par HOAREAU Sylvain, K/BIDI Émeline représentée par MUSSARD Harry, MUSSARD Rose Andrée représentée par HUET Marie-Josée, JAVELLE Blanche Reine représentée par FULBERT-GERARD Gilberte.

- Commune de Saint-Philippe -

COURTOIS Vanessa représentée par RIVIERE Olivier.

ETAIENT ABSENTS

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Mathieu, LEVENEUR Inelda,

BENARD Clairette Fabienne.

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, conformément aux règles de quorum, le Président ouvre la séance. En application de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, l'Assemblée procède à la nomination d'un ou de plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire. A l'unanimité, Madame Laurence MONDON a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

AFFAIRE N° 18-20241210**OFFICE FONCIER SOLIDAIRE (OFS) - APPROBATION DES STATUTS ET DU
PROJET ÉCONOMIQUE DU GROUPEMENT D'INTÉRÊT PUBLIC (GIP) -
DÉSIGNATION DES REPRÉSENTANTS TITULAIRES ET SUPPLÉANTS DE LA
CASUD ET AUTORISATION À DÉPOSER LE DOSSIER D'AGRÉMENT**

Le Président rappelle la délibération n° 25-20230822 en date du 22 août 2024 relative au principe de participation de la CASUD à la création d'un Organisme Foncier Solidaire.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové est venue créer les organismes de foncier solidaires (OFS). Ces organismes sont définis par l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme comme étant des organismes qui *« ont pour objet principal, représentant tout ou partie de leur activité, de gérer les 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. A titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de leur activité principale, les organismes de foncier solidaire peuvent intervenir en vue de réaliser ou de faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser la mixité fonctionnelle. »*

L'objectif de la création de ces organismes est de permettre une pérennisation de l'offre sociale d'accession à la propriété. En effet, l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme vient préciser que *« 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 des conditions de prix de cession et, le cas échéant, de plafonds de ressources et de loyers. »*

Il s'agit donc, par le biais d'un organisme de foncier solidaire, de pérenniser le portage du foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et location sociaux ou intermédiaire via l'octroi de baux réels solidaires tels qu'ils ont été introduits par l'article 94 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques et repris par le Code de la Construction et de l'habitation.

Ce nouvel instrument s'inscrit pleinement dans la volonté partagée par communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (Territoire de l'Ouest), la communauté d'agglomération du Sud de la Réunion (CASUD), la communauté intercommunale des villes solidaires (CIVIS), la communauté intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) et par la Région Réunion de favoriser l'accession à la propriété tout en encadrant l'usage des logements par le biais de baux de longue durée. Il permettra

également de pérenniser les aides publiques accordées en soutien au développement d'une offre de logements abordables.

Aussi, au regard de l'intérêt de ce nouvel outil au service de leurs souhaits d'œuvrer en faveur de l'accès de chacun à un logement abordable tout en pérennisant les aides publiques dédiées, le Territoire de l'Ouest, la CASUD, la CIVIS, la CINOR et la Région Réunion se sont accordés en vue de la création d'un organisme de foncier solidaire sous forme de Groupement d'Intérêt Public (GIP).

Le Président rappelle le principe de la convention constitutive du GIP.

Le Groupement, qui a un but non lucratif, a pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du Code de la Construction et de l'habitation, tel qu'en vigueur au jour de l'adoption de la présente convention constitutive, afin de favoriser l'accession à la propriété des personnes à revenus modestes par le biais notamment de la signature de baux réels solidaires, tels que définis par le Code de la Construction et de l'habitation.

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

- conclure des baux réels solidaires dans les conditions définies par les articles L. 255-1 et R. 255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation tels qu'en vigueur au jour de l'adoption des statuts ;
- collaborer avec tous les organismes ayant un objectif commun au sien ;
- acquérir, construire, prendre à bail ou autrement tout immeuble, bâti ou non, nécessaire à ses activités.

Afin de pouvoir conclure 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 champ d'intervention du groupement est le territoire de la Réunion.

A ce jour, les membres constitutifs du GIP sont :

- le Territoire de l'Ouest,
- la CASUD,
- la CIVIS,
- la CINOR,
- la Région Réunion.

Il s'agit des membres fondateurs.

De nouveaux membres pourront adhérer ultérieurement au GIP en signant la convention constitutive du GIP et en acceptant la situation financière du groupement. Dans le cas de l'adhésion de nouveaux membres, les membres du groupement s'assurent de 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.

Le groupement est constitué avec un capital d'un montant de 800 000 € :

- le Territoire de l'Ouest apporte 270 000 € à ce capital, soit 33,750 % ;
- la CINOR apporte 175 000 € à ce capital, soit 21,875 % ;
- la CIVIS apporte 175 000 € à ce capital, soit 21,875 % ;
- la CASUD apporte 160 000 € à ce capital, soit 20,000 % ;
- la Région Réunion apporte 20 000 € à ce capital, soit 2,500 %.

La convention prévoit que les ressources du Groupement sont constituées notamment par : les recettes d'activité, les contributions financières des membres, les subventions, la mise à disposition de personnel, de locaux, les emprunts et toutes autres ressources légalement autorisées.

Pour appuyer le fonctionnement du GIP, une contribution financière est apportée par les EPCI membres fondateurs sous la forme d'une subvention de fonctionnement. Cette subvention est estimée à 400 000 € pour permettre l'équilibre économique de l'OFS pendant ses trois premières années de développement. Elle est apportée par les EPCI fondateurs de l'OFS :

- 132 000 € pour le Territoire de l'Ouest,
- 85 000 € pour la CINOR,
- 85 000 € pour la CIVIS,
- 78 000 € pour la CASUD,
- 20 000 € pour la Région Réunion.

En termes d'investissement, chaque EPCI membre fondateur apportera une contribution pour le financement des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des opérations en BRDS sur leur territoire intercommunal. Cette contribution permettra de couvrir les 5 % d'apports en fonds propres exigés par la Banque des Territoires pour mobiliser le prêt Gaïa afin de financer la charge foncière. Considérant le plan de développement prévisionnel, pour des logements en moyenne de 75 m² et des charges foncières de 350 ou 750 €/m², les contributions financières des EPCI en investissement sont estimées, pour les 4 premières années de développement de l'OFS, à :

- 390 000 € pour le Territoire de l'Ouest,
- 157 500 € pour la CINOR,
- 277 500 € pour la CIVIS,
- 118 125 € pour la CASUD.

Il doit être précisé que l'OFS a vocation à s'autofinancer à terme à travers notamment les redevances foncières issues des baux réels solidaires.

Au sein de l'Assemblée Générale du Groupement, les membres fondateurs disposent de représentants désignés par leurs instances compétentes répartis comme suit :

- 7 représentants pour le Territoire de l'Ouest,
- 5 représentants pour la CINOR,
- 5 représentants pour la CIVIS,
- 4 représentants pour la CASUD,

- 1 représentant pour la Région Réunion.

Chaque représentant dispose de suppléants.

Les représentants siégeront également au conseil d'administration. Ils disposeront des mêmes suppléants pour le Conseil d'administration.

Afin de procéder à l'élection, le Président propose que les listes lui soient communiquées.

Une seule liste est présentée. Les candidatures ci-après sont proposées afin de siéger à l'Assemblée Générale :

Membres titulaires	Membres suppléants
Daniel MAUNIER	Laurence MONDON
Henri-Claude HUET	Blanche Reine JAVELLE
Vanessa COURTOIS	Olivier RIVIERE
Isabelle GROSSET PARIS	Bachil VALY

Le Conseil communautaire, à l'unanimité des membres, décide de ne pas procéder au scrutin secret, mais à un vote à main levée.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'approuver la convention constitutive du groupement d'intérêt public pour la création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS),
- de désigner comme suit les représentants aux instances de l'OFS que sont l'Assemblée Générale et le Conseil d'Administration,

Membres titulaires	Membres suppléants
Daniel MAUNIER	Laurence MONDON
Henri-Claude HUET	Blanche Reine JAVELLE
Vanessa COURTOIS	Olivier RIVIERE
Isabelle GROSSET PARIS	Bachil VALY

- de valider la participation financière de la CASUD à hauteur de 175 000 euros au capital du GIP,
- de valider les modalités de contributions de la CASUD au GIP,
- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le Conseil,

Après en avoir délibéré à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **approuve la convention constitutive du groupement d'intérêt public pour la création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS),**
- **désigne comme suit les représentants aux instances de l'OFS que sont l'Assemblée Générale et le Conseil d'Administration,**

Membres titulaires	Membres suppléants
Daniel MAUNIER	Laurence MONDON
Henri-Claude HUET	Blanche Reine JAVELLE
Vanessa COURTOIS	Olivier RIVIERE
Isabelle GROSSET PARIS	Bachil VALY

- **valide la participation financière de la CASUD à hauteur de 175 000 euros au capital du GIP,**
- **valide les modalités de contributions de la CASUD au GIP,**
- **autorise le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire,**
- **informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.**

Abstention : 00

Contre : 00

Pour : 45

**POUR EXTRAIT CONFORME,
La Secrétaire de séance,**



Laurence MONDON

Le Président de la CASUD,



Jacquet HOARAU



Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 23/12/2024

Projet de création de l'Organisme de Foncier Solidaire de La Réunion

Note de synthèse - Mai 2024

Le nouveau modèle OFS-BRS pour faciliter l'accès à la propriété abordable

Le Bail Réel Solidaire (BRS), introduit en France par la loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron) du 6 août 2015 et précisé dans l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 et le décret n°2017-1038 du 10 mai 2017, est une innovation fondée sur une **dissociation de la propriété du foncier et du logement**, permettant de faciliter la production d'une **nouvelle offre de logements abordables** en accession à la propriété.

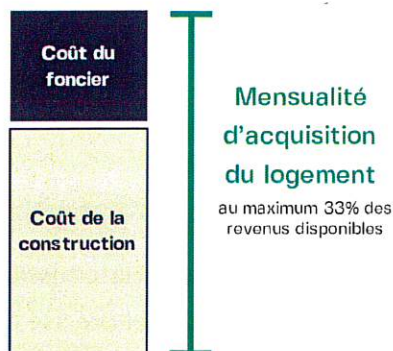
En effet, le prix de vente des logements en BRS (plus précisément, les droits réels immobiliers) n'inclut que le coût de la construction et le ménage accédant, pendant toute la durée de détention du logement, contribue financièrement à l'amortissement du coût du foncier sur la très longue durée par un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), sous la forme d'une **redevance foncière**.

L'OFS est propriétaire du foncier et garant de la pérennité des baux dans la très longue durée. Ce type d'organisme a été créé par la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 et précisé par le décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016.

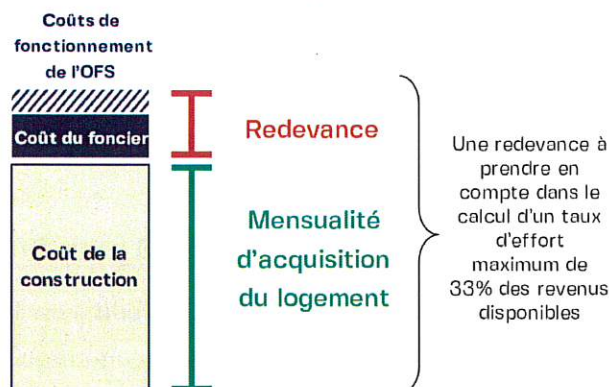
De plus, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite ELAN) prévoit que les logements en BRS soient comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU).

L'Organisme de Foncier Solidaire et le Bail Réel Solidaire permettent ainsi d'envisager la production d'une nouvelle offre de logements en accession à la propriété, **abordable pour une plus grande part de ménages locaux** sur un territoire grâce à la minoration significative du coût du logement (considérant à la fois le prix du logement et la redevance foncière réduite).

Coût mensuel d'un logement en pleine propriété pour l'accédant

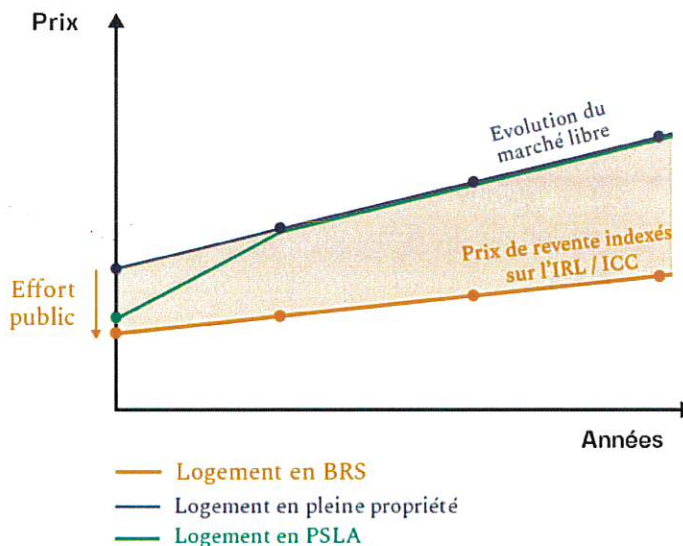


Coût mensuel d'un logement en Bail Réel Solidaire pour l'accédant



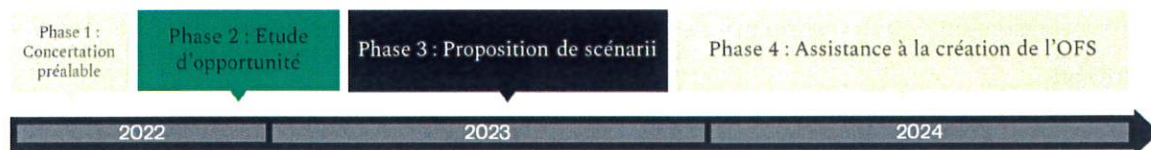
Au-delà du premier ménage accédant, le modèle OFS-BRS garantit également la pérennité du caractère abordable du logement car le **prix du logement est encadré à chaque revente**, sans limitation de durée, sur la base du prix d'achat initial du logement et selon les conditions fixées dans le BRS.

La vocation du logement est également pérenne : seuls des ménages **en résidence principale**, respectant les plafonds de ressources du PSLA, peuvent être propriétaire d'un logement en BRS.



La démarche partenariale engagée

Souhaitant investiguer l'opportunité de mobiliser ce nouveau modèle pour l'accèsion sociale à la propriété des ménages, le Territoire de l'Ouest a confié en juin 2022 à l'agence Espacité et au cabinet d'avocats Valadou-Josselin et Associés la réalisation d'une **mission d'accompagnement de la réflexion de l'ensemble des collectivités et partenaires locaux de l'habitat pour la création d'un OFS réunionnais** (ci-dessous, la phases de la mission).



Cette démarche s'inscrit dans la cadre de la mise en œuvre du Programme Local Habitat du Territoire de l'Ouest (2019-2025) et est financée par l'Etat dans le cadre du Plan Logement Outre-Mer.

La mission d'accompagnement a donné lieu à l'organisation de plusieurs temps d'échanges et de travail, techniques, politiques et partenariaux, en particulier : un séminaire d'information sur le modèle OFS-BRS en août 2022, des ateliers de travail sur l'opportunité de développer des opérations en BRS en février 2023, et un atelier de travail sur le modèle économique et la gouvernance de l'OFS en avril 2023.

Fin octobre 2023, à la suite de la délibération de plusieurs EPCI réunionnais pour poursuivre la démarche, un comité de pilotage a acté l'engagement du processus de création de l'Organisme de Foncier Solidaire de la Réunion.

L'opportunité de développer des opérations de logements en BRS à la Réunion

Afin de construire un positionnement de chaque partenaire local sur l'opportunité de développer une offre de logements en BRS dans les différents territoires réunionnais, une démarche de concertation a été engagée en 2022 avec la réalisation de multiples **entretiens bilatéraux** avec les EPCI, les organismes HLM et les principaux acteurs de l'habitat (services de l'Etat, Banque des Territoires, Action Logement, EPFR, ADIL).

Par ailleurs, plusieurs simulations d'opérations en BRS ont été réalisées, sur la base de bilans d'opérations réelles, afin :

- De déterminer les publics cibles potentiels pour la nouvelle offre de logements,
- d'appréhender le positionnement concurrentiel de cette offre selon la localisation et le type d'opération,
- et de déterminer les conditions opérationnelles et financières nécessaires pour atteindre un public cible local.

Plus précisément, quatre simulations d'opérations de construction neuve en BRS ont été réalisées :

- une opération en collectif dans les hauts de Saint-Paul,
- une opération en individuel et semi-collectif sur la bande littorale de Saint-Paul,
- une opération en individuel et semi-collectif dans les hauts de Saint-Paul,
- une opération en collectif à Saint-Denis.

Une réflexion complémentaire a été menée pour déterminer le montant de charge foncière maximum admissible pour une opération de logement au Port afin de cibler des ménages de 3 personnes aux ressources annuelles inférieures à 30 500 €.

L'ensemble des résultats de ces simulations ont été présentés en ateliers en février 2023.

En synthèse, les simulations d'opérations réalisées début 2023 montrent que le BRS permet de réduire le prix des logements en accession, par rapport aux prix des logements neufs dans le libre, de l'ordre de 50 %.

Il apparaît que des fonciers particulièrement onéreux (supérieurs à 1 000 €/m²) impliquent une redevance foncière largement supérieure à 2 €/m², qui apparaît déraisonnablement élevée pour les ménages.

En revanche, avec une redevance foncière située entre 1,70 et 1,90 €/m² pour des fonciers de 600 à 800 €/m², la mensualité totale du ménage accédant en BRS est réduite d'environ 40 % par rapport à une accession dans le neuf sur le marché libre. Surtout, cette offre de logements potentielle en BRS permettrait de cibler des ménages ayant des ressources annuelles de 30 000 à 33 000 € (variable en fonction de chaque opération puisque dépendant des coûts de construction et de la charge foncière).

Cette phase de travail a confirmé l'intérêt de l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat pour le dispositif, permettant de favoriser l'accession abordable à la propriété de ménages réunionnais aujourd'hui bloqués dans leur parcours résidentiel.

Plusieurs principes structurants pour le projet d'OFS de la Réunion ont par ailleurs été partagés :

- La nécessité de proposer des formes urbaines diversifiées (logements en collectif et semi-collectif dans des zones urbaines attractives, maison individuelle) ;

- La volonté de prioriser les premières opérations en BRS dans le neuf et d'envisager d'expérimenter des montages complexes par la suite (LES, LTS communaux, indivision, BRS dans l'ancien) ;
- Un enjeu à maîtriser des coûts limités des opérations en BRS pour les ménages, en mobilisant toutes les aides publiques dont l'effet est alors pérennisé pour plusieurs générations d'accédants, en définissant un montant de redevance foncière au cas par cas, permettant l'équilibre financier des opérations tout en restant limitée à un montant raisonnable (en moyenne 2 €/m²/mois) ;
- L'enjeu de développer une approche fine des secteurs où produire du BRS articulée avec les stratégies portées en particulier dans les PLH et en matière de sobriété foncière, et d'appréhender finement l'intérêt du BRS par rapport aux revenus des ménages et aux prix des produits environnants (coûts de construction, charges foncières, risque de concurrence avec le marché de l'ancien).

L'ensemble des partenaires locaux de l'habitat rappellent également aux services de l'Etat l'importance d'ouvrir **l'accès au crédit d'impôt aux opérations en BRS**. Ce crédit d'impôt bénéficie aujourd'hui à l'offre de logements en PSLA et l'impossibilité actuelle de la mobiliser pour le BRS tend à limiter l'intérêt économique de cette potentielle nouvelle offre par rapport aux produits vendus en PSLA ou sur le marché de l'ancien avec des prix assez bas.

La création d'une nouvelle structure pour développer un OFS à la Réunion

Un Organisme de Foncier Solidaire est une structure qui doit respecter le principe de non-lucrativité de son activité. Par ailleurs, les collectivités locales réunionnaises ont exprimé leur volonté de pouvoir **disposer de cet outil au service de leur politique du logement et des spécificités des besoins de leurs habitants**, en particulier en articulation avec leur PLH.

Le Groupement d'Intérêt Public apparaît comme la structure adéquate pour que l'OFS soit un instrument visible de la politique publique des collectivités dès lors qu'il assure une majorité des pouvoirs de décision aux collectivités.

La **création d'un GIP** nécessite l'association d'au minimum deux partenaires : par délibération de leurs conseils communautaires respectifs, la Communauté d'Agglomération du Territoire de l'Ouest, la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR), la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS) et la Communauté d'Agglomération du Sud (CASUD) ont décidé de s'engager dans la démarche de définition des conditions juridiques, financières et de gouvernance pour la création d'un GIP portant une activité d'OFS. La Région

a également fait part de sa volonté d'être associée à la démarche. Cette association s'inscrit en cohérence avec la vocation régionale envisagée pour l'OFS, qui pourra progressivement intégrer d'autres membres afin d'intervenir sur l'ensemble du territoire régional.

Un plan de développement qui s'appuie sur les volontés et spécificités locales

Les principes fondateurs du projet d'OFS de la Réunion ont été élaborés à partir de décembre 2023 avec les collectivités ayant exprimé leur souhait de participer à cette démarche.

Ainsi, un plan de développement de l'offre de logements en BRS a été construit pour les 10 premières années d'activité de l'OFS, considérant une première phase de montée en charge progressive de l'outil pendant 4 ans.

Il a été retenu pour hypothèse le développement d'opérations sur des fonciers minorés (maitrise publique ou par l'EPFR) estimés à 350 € TTC/m² SHab, soit sur des fonciers à des prix de marché estimés en moyenne à 750 € TTC/m² SHab.

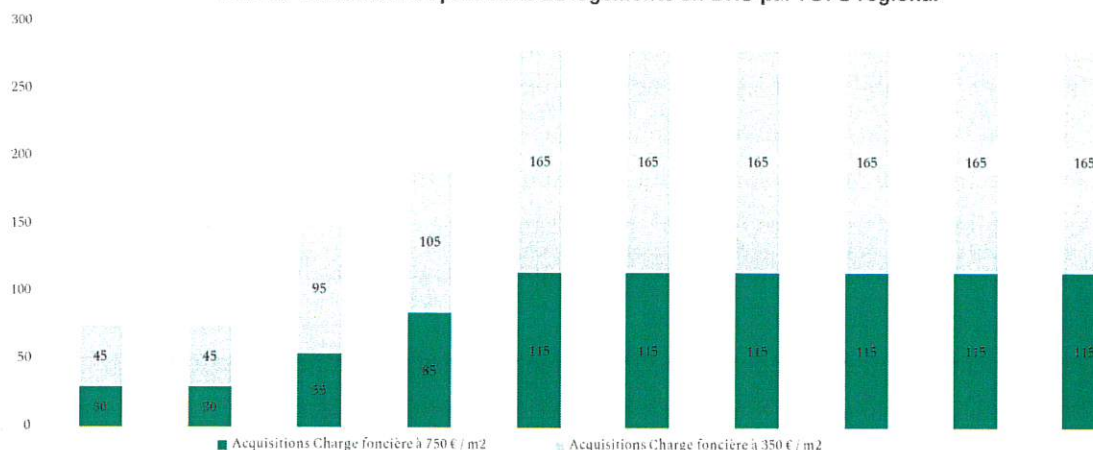
OPERATIONS TYPES DANS LE NEUF (zone B1)

	TYPE A – Opération-type	TYPE B – Opération-type avec foncier minoré
Surface habitable	75 m ²	75 m ²
Charge foncière finançable par l'OFS	750 €/m ² SHAB	350 €/m ² SHAB
Prix de vente des droits réels	2 547 €	2 526 €
Redevance ménage (et opérateur)	2,11 €/m ² SHAB/mois	1,13 €/m ² SHAB/mois

Pour chaque territoire intercommunal de développement, un équilibre spécifique a été défini entre ces deux types de fonciers mobilisables pour le développement du BRS, en fonction de la réalité des marchés fonciers et de la volonté des collectivités de mobiliser des fonciers minorés en priorité. Considérant des conditions prospectives de mobilisation du prêt Gaïa Long-Terme de la Banque des Territoires pour le financement de la charge foncière (taux d'emprunt prévisionnel de 2,6 %), le montant de redevance foncière des deux opérations types ne devront pas dépasser les 2,11 €/m² sur les fonciers les plus onéreux.

Au global, le plan de développement prévoit dès la 5^{ème} année de développement de l'OFS un rythme de lancement de la construction de 280 logements par an. Cela permet à l'OFS de la Réunion d'envisager la livraison de 1 610 logements en BRS en 10 ans.

Plan de lancement d'opérations de logements en BRS par l'OFS régional



Un modèle économique et de fonctionnement équilibré grâce à la mobilisation de financements des membres fondateurs

Pour permettre ce plan de développement, adapté pour chaque EPCI membre fondateur de l'OFS, le modèle économique de l'OFS doit identifier les conditions de son équilibre financier sur le très long terme.

Ainsi, plusieurs besoins en financements sont identifiés pour l'équilibre économique du modèle à court et à long termes :

- Des fonds propres pour recourir à l'emprunt** auprès de la Banque des Territoires afin de financer la charge foncière et d'amortir son coût, par l'intermédiaire de la redevance foncière, sur une durée de 80 ans.

Cet apport a été estimé à 5 % du montant d'acquisition des fonciers et il est considéré qu'il sera **assuré par les collectivités membres fondatrices de l'OFS en proportion des acquisitions foncières nécessaires au développement des opérations sur leur territoire.** Ainsi, considérant des logements de 75 m² en moyenne, la participation en fonds propres est de 2 813 € par logement sur foncier à 750 €/m² et de 1 313 € par logement sur foncier à 350 €/m². Considérant les plans de développement par territoire définis précédemment, les participations des EPCI fondateurs le financement de la charge foncière non financée par l'emprunt sont détaillés dans le tableau figurant en annexe.
- Une subvention d'équilibre financier pour le fonctionnement de l'OFS** pendant les premières années de développement. Elle est estimée en considérant que la structure disposerait en termes de moyens humains d'un poste ETP en propre dès le lancement de

l'activité, puis de 3 ETP en propre à terme (après une montée en charge progressive de ces moyens humains pour suivre le plan de développement).

En plus de la mobilisation complémentaire de moyens humains au sein de chacune des collectivités fondatrices (estimés à un quart ETP par EPCI) et afin de permettre le développement du modèle sur chaque intercommunalité en lien avec les politiques locales de l'habitat, il est à noter la mobilisation de l'ADIL pour l'information et l'accompagnement des ménages dans leur acquisition, et la mobilisation des opérateurs de logements pour la commercialisation.

Des hypothèses ont également été définies pour prendre en compte l'ensemble des charges fixes et variables liées à la multiplicité de métiers d'un OFS. Cette subvention d'équilibre est dès lors estimée à 400 000 € pour les 3 premières années de l'OFS. Elle sera apportée par les membres fondateurs de l'OFS suivant la répartition détaillée en annexe.

- Le GIP doit disposer d'un **capital** lui permettant notamment de pouvoir racheter certains des logements en BRS et de ne pas être mis en difficulté par les éventuels défauts de paiement des redevances par les ménages. Ainsi, le projet d'OFS propose la constitution d'un capital de 800 000 €, apporté par les membres fondateurs et dont la répartition doit être cohérente avec l'équilibre de la gouvernance, le poids de chaque collectivité dans les décisions de l'OFS. Cette répartition est détaillée en annexe. La participation de chaque EPCI au capital de l'OFS a en particulier été définie en proportion du poids du territoire dans le plan de développement prévisionnel des opérations en BRS à 10 ans. La Région contribue en complément à la constitution du capital de la structure.

Une gouvernance définie pour s'articuler aux politiques locales de l'habitat

La gouvernance du GIP OFS sera régie par sa convention constitutive, dont une proposition est partie intégrante du projet d'OFS.

Ce document définit **le rôle et le fonctionnement de chaque instance décisionnelle** (Assemblée Générale, Conseil d'Administration), s'appuyant sur la définition de la répartition des pouvoirs entre chaque EPCI fondateur. Afin d'articuler au mieux le développement de l'OFS avec les politiques locales de l'habitat et la réussite de leur mise en œuvre par l'ensemble des partenaires locaux, le projet d'OFS de la Réunion crée la constitution de **plusieurs comités consultatifs permettant d'éclairer et orienter les décisions prises par les AG et CA** :

- un comité de pilotage technique composé de personnalités qualifiées (telles que l'ensemble des partenaires associés à la démarche de réflexion depuis juin 2022),

- un comité territorial composé des représentant des communes d'intervention de l'OFS afin de déterminer pour chaque opération développée les conditions locales de réussite,
- un comité consultatif intercommunal composé des représentant des communes membres de chaque EPCI afin de faire vivre pour chaque intercommunalité l'articulation avec les politiques locales de l'habitat.

Par ailleurs, chaque membre fondateur assurera l'une des vice-présidences de l'OFS.

Les prochaines étapes pour la création de l'OFS de la Réunion

L'exercice de l'activité de l'OFS est soumis à l'obtention d'un agrément délivré par le préfet de Région, sur la base d'un dossier détaillant l'ensemble des conditions juridiques, opérationnelles, économiques, financières et de gouvernance du projet d'OFS.

Préalablement au dépôt de ce dossier de demande d'agrément, chaque membre fondateur de l'OFS constitué sous forme de GIP doit délibérer afin d'adhérer au projet et approuver la convention constitutive (et notamment les montants précisés dans la convention, ainsi que le nombre de sièges au CA qui en découle, et validés par chaque membre fondateur). Cette dernière pourra alors être signée par tous ses membres, permettant d'engager la procédure d'agrément de la structure constituée en tant qu'OFS (par la DEAL) et en tant que GIP (par la DDFIP). La création effective de l'OFS est enfin conditionnée par un passage du projet en CDHH.



Annexe – Synthèse des participations financières des membres fondateurs

Territoire de l'Ouest	2025	2026	2027	2028	A partir de 2029	Total sur 4 ans
Contribution au capital	270 000,00 €	- €	- €	- €	- €	270 000,00 €
Subvention pour investissement	48 750,00 €	48 750,00 €	97 500,00 €	195 000,00 €	243 750,00 €	390 000,00 €
Subvention du fonctionnement	62 500,00 €	34 750,00 €	34 750,00 €	- €	- €	132 000,00 €

CINOR	2025	2026	2027	2028	A partir de 2029	Total sur 4 ans
Contribution au capital	175 000,00 €	- €	- €	- €	- €	175 000,00 €
Subvention pour investissement	26 250,00 €	26 250,00 €	52 500,00 €	52 500,00 €	78 750,00 €	157 500,00 €
Subvention du fonctionnement	40 250,00 €	22 375,00 €	22 375,00 €	- €	- €	85 000,00 €

CIVIS	2025	2026	2027	2028	A partir de 2029	Total sur 4 ans
Contribution au capital	175 000,00 €	- €	- €	- €	- €	175 000,00 €
Subvention pour investissement	48 750,00 €	48 750,00 €	90 000,00 €	90 000,00 €	138 750,00 €	277 500,00 €
Subvention du fonctionnement	40 250,00 €	22 375,00 €	22 375,00 €	- €	- €	85 000,00 €

CASUD	2025	2026	2027	2028	A partir de 2029	Total sur 4 ans
Contribution au capital	160 000,00 €	- €	- €	- €	- €	160 000,00 €
Subvention pour investissement	19 687,50 €	19 687,50 €	39 375,00 €	39 375,00 €	78 750,00 €	118 125,00 €
Subvention du fonctionnement	37 000,00 €	20 500,00 €	20 500,00 €	- €	- €	78 000,00 €

Région Réunion	2025	2026	2027	2028	A partir de 2029	Total sur 4 ans
Contribution au capital	20 000,00 €	- €	- €	- €	- €	20 000,00 €
Subvention pour investissement	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Subvention du fonctionnement	20 000,00 €	- €	- €	- €	- €	20 000,00 €

TOTAL OFS	2025	2026	2027	2028	A partir de 2029	Total sur 4 ans
Contribution au capital	800 000,00 €	- €	- €	- €	- €	800 000,00 €
Subvention pour investissement	143 437,50 €	143 437,50 €	279 375,00 €	376 875,00 €	540 000,00 €	943 125,00 €
Subvention du fonctionnement	200 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	- €	- €	400 000,00 €

CONVENTION CONSTITUTIVE DU GROUPEMENT D'INTERET PUBLIC

Organisme de Foncier Solidaire de La Réunion

PREAMBULE

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové est venue créer les organismes de foncier solidaires (OFS). Ces organismes sont définis par l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme.

L'objectif de la création de ces organismes est de permettre une pérennisation de l'offre sociale d'accession à la propriété comme cela ressort des dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit en effet par le biais d'un organisme de foncier solidaire de pérenniser le portage du foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaires via l'octroi de baux réels solidaires tels qu'ils ont été introduits par l'article 94 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Aussi, au regard de l'intérêt de ce nouvel outil au service de leurs souhaits d'œuvrer en faveur de l'accès de chacun à un logement abordable, les fondateurs se sont accordés en vue de la création d'un organisme de foncier solidaire.

Cet organisme s'inscrira notamment dans la mise en œuvre les objectifs territorialisés inscrits dans chaque Programme Local de l'Habitat (PLH) porté par ses membres, notamment en matière de construction de logements en Bail Réel Solidaire et globalement de l'ensemble des orientations.

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 et suivants,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 255-1 et suivants et R. 255-1 et suivants :

Il est constitué entre

- la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (Territoire de l'Ouest), sise , représentée par son Président agissant en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du ;
- la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR), sise , représentée par son Président agissant en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du ;
- la Communauté Intercommunale des villes solidaires (CIVIS), sise , représentée par son Président agissant en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du ;

- la Communauté d'Agglomération du Sud de la Réunion (CASUD) sise X, représentée par son Président agissant en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du X,
- La Région Réunion, sise X, représentée par sa Présidente agissant en vertu d'une délibération du conseil régional en date du X;

Un groupement d'intérêt public régi par les textes visés en la présente convention.

TITRE I – Constitution

Article 1 : Constitution – Dénomination

La dénomination du groupement d'intérêt public, constitué sur le fondement de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 et de l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme, est : « OFS de la Réunion », ci-après désigné « le Groupement ».

Article 2 : Objet et champ territorial

2.1 Le Groupement, qui a un but non lucratif, a pour objet de gérer des terrains ou des biens immobiliers dont il est propriétaire, 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, tel qu'en vigueur au jour de l'adoption de la présente convention constitutive, afin de favoriser l'accession à la propriété des personnes à revenus modestes par le biais notamment de la signature de baux réels solidaires, tels que définies par le Code de la construction et de l'habitation.

A titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de leur activité principale, le Groupement peut 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 réels solidaires dans les conditions définies par les articles L. 255-1 et R. 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation tels qu'en vigueur au jour de l'adoption des statuts ;
- conclure des baux réels solidaires dans les conditions définies par les articles L. 256-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation tels qu'en vigueur au jour de l'adoption des statuts ;
- collaborer avec tous les organismes ayant un objectif commun au sien ;
- acquérir, construire, prendre à bail ou autrement tout immeuble, bâti ou non, nécessaire à ses activités ;
- exercer toutes activités en rapport avec son objet.

Afin de pouvoir conclure 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.

2.2 Le champ d'intervention du groupement est le territoire de la Réunion.

Article 3 : Siège social

Le siège du Groupement est fixé au siège de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest (Territoire de l'Ouest).

Il peut être transféré en tout autre lieu par décision de l'Assemblée générale à la majorité des deux tiers.

Article 4 : Durée

Le Groupement est constitué pour une durée indéterminée.

Il prendra effet à compter de la date de publication de l'arrêté approuvant la présente convention constitutive.

Article 5 : Membres

Les membres constitutifs du Groupement sont :

- Membres fondateurs :
 - Le Territoire de l'Ouest,
 - La CINOR,
 - La CIVIS,
 - La CASUD,
 - La Région Réunion,
 - La qualité de membre fondateur peut être accordée, sur proposition d'un membre fondateur, à une personne par vote en Assemblée générale dans les conditions fixées à l'article 6.1 du présent Titre.
- Autres membres : il s'agit des personnes disposant de la compétence nécessaire pour participer à un OFS et qui solliciteraient leur adhésion au GIP dans les conditions fixées à l'article 7 du titre II. Ils sont répartis en deux collèges :
 - Collège des personnes publiques
 - Collège des personnes privées

Article 6 : Représentation des membres

6.1 Au sein de l'Assemblée générale

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

Les membres fondateurs de représentants pouvant avoir chacun un suppléant au sein de l'Assemblée générale. Ces représentants ainsi que leurs suppléants sont désignés par les membres fondateurs selon les règles qui leur sont applicables.

Le Territoire de l'Ouest dispose de 7 représentants

La CINOR dispose de 5 représentants.

La CIVIS dispose de 5 représentants.

La CASUD dispose de 4 représentants.

La Région Réunion dispose de 1 représentant

Les membres non fondateurs disposent chacun d'un représentant au sein de l'Assemblée générale élu par eux selon les règles qui leur sont applicables.

Dans le cas où un représentant est un élu d'une personne publique, il est procédé à la désignation d'un nouveau représentant par la personne publique en cas de fin du mandat électoral.

Chaque représentant est titulaire d'une voix délibérative au sein de l'Assemblée générale.

L'Assemblée Générale ne peut délibérer valablement que si les membres présents ou représentés représentent au moins la moitié des voix des membres du Groupement. A défaut de ce quorum, l'Assemblée générale est à nouveau convoquée dans les conditions fixées par l'article 15 du Titre IV. Dans ce cas, l'Assemblée générale délibère sans condition de quorum.

Le vote par procuration est admis. Le nombre de procurations est limité à un.

Sauf précisions contraires de la présente convention constitutive, les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix, à conditions de recueillir également la majorité absolue des voix des membres fondateurs présents ou représentés. Cette condition n'est pas recueillie en cas de nécessité pour des représentants des membres fondateurs de se déporter du vote. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante. La voix du Président est également prépondérante en cas de partage des voix des membres fondateurs.

Les décisions de modification de la convention constitutive, de transformation du groupement en une autre structure ou de dissolution sont prises à la majorité qualifiée exigeant deux tiers des voix au moins dans les mêmes conditions.

6.2 Au sein du Conseil d'Administration

Le Conseil d'administration est composé :

- de l'ensemble des représentants des membres fondateurs ;
- lorsqu'il existe : de 1 membre du collège des personnes publiques désignés à la majorité absolue en assemblée spéciale de ce collège ;
- lorsqu'il existe : de 1 membre du collège des personnes privées désignés à la majorité absolue en assemblée spéciale de ce collège.

La désignation des membres représentants des membres non fondateurs est renouvelée tous les 3 ans.

La durée cumulée des mandats d'un même représentant des membres non fondateurs n'est pas limitée. Dans le cas où un représentant est un élu d'une personne publique, il est procédé à la désignation d'un nouveau représentant par la personne publique en cas de fin du mandat électoral.

Chaque représentant au conseil d'administration dispose d'une voix. Toutes les voix ont valeur délibérative.

Le Conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si au moins un représentant de chaque membre fondateur est présent. Cette condition n'est pas recueillie en cas de nécessité pour des membres fondateurs de se déporter du vote. A défaut de ce quorum, le conseil d'administration est à nouveau convoqué dans les conditions fixées par l'article 16 du Titre IV. Dans ce cas le conseil d'administration délibère sans condition de quorum.

Le vote par procuration est admis. Le nombre de procurations est limité à un.

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

TITRE II – Adhésion – Retrait – Exclusion – Modification statutaire d'un des membres

Article 7 : Adhésion d'un nouveau membre

De nouveaux membres peuvent adhérer au Groupement.

L'adhésion de nouveaux membres est examinée et validée par l'Assemblée générale dans les conditions de quorum fixées à l'article 6.1 du Titre I. L'adhésion ne peut toutefois être validée par l'Assemblée générale qu'à condition de recueillir l'unanimité des voix des membres fondateurs présents ou représentés et la majorité absolue des autres membres présents ou représentés.

Le nouveau membre pourra participer au capital selon les conditions fixées par l'Assemblée générale par délibération prise à l'unanimité des voix des membres fondateurs présents ou représentés et la majorité absolue des autres membres présents ou représentés.

Le nouveau membre devra signer la présente convention qui lui sera dès lors opposable. De par son adhésion, le nouveau membre accepte la situation financière du groupement au 1^{er} janvier de l'année civile de son entrée dans celui-ci. Il est donc tenu aux dettes du groupement régulièrement inscrites dans les comptes du groupement à compter de cette date à proportion de sa part au capital.

Dans le cas de l'adhésion de nouveaux membres, les membres du groupement s'assurent de 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.

Article 8 : Retrait

En cours d'exécution de la présente convention, tout membre peut se retirer du Groupement.

Le retrait prend effet à l'expiration de l'exercice budgétaire sous réserve que le membre souhaitant se retirer du Groupement ait notifié son intention de le faire six mois avant la fin de l'exercice par lettre recommandée avec avis de réception.

Les modalités financières et autres de son retrait doivent avoir été validées par l'Assemblée générale dans les conditions fixées à l'article 6.1 du Titre I, au plus tard deux mois avant la fin de l'exercice budgétaire.

En cas de blocage, il pourra être possible de recourir à une conciliation.

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

Article 9 : Exclusion

L'exclusion d'un membre peut être prononcée par l'Assemblée générale, dans les conditions de quorum fixées par l'article 6.1 du Titre I à condition de recueillir l'unanimité des voix des membres fondateurs présents ou représentés et à la majorité absolue des autres membres présents ou représentés étant précisé que le vote du membre dont il est proposé l'exclusion n'est pas pris en compte, sur proposition du Conseil d'administration statuant dans les conditions fixées par l'article 6.2 du Titre I, notamment pour non-respect d'une obligation prévue à la convention ou pour comportement incompatible avec l'objet du Groupement.

Le membre concerné doit être préalablement informé des motifs de la mesure projetée et être mis en mesure de faire valoir ses observations.

Les conséquences financières de l'exclusion sont déterminées par l'Assemblée générale dans les conditions de quorum fixées par l'article 6.1 du Titre I par délibération prise à l'unanimité des voix des membres fondateurs présents ou représentés et la majorité absolue des autres membres présents ou représentés.

La date de l'exclusion du membre est fixée par l'Assemblée générale.

Article 10 : Modification statutaire d'un des membres

En cas de modification statutaire de l'un des membres, l'Assemblée générale devra se prononcer sur son maintien dans le groupement dans les conditions fixées par l'article 6.1 du Titre I. A défaut d'accord de l'Assemblée générale, le retrait du membre interviendra dans les conditions fixées par l'article 8.

TITRE III – Contributions, Droits et obligations

Article 11 : Capital

Le Groupement est constitué avec un capital de 800 000 € ainsi réparti entre les membres fondateurs :

- 270 000 € : Territoire de l'Ouest soit 33,750 % du capital
- 175 000 € : CINOR soit 21,875 % du capital
- 175 000 € : CIVIS soit 21,875 % du capital
- 160 000 € : CASUD soit 20,00 % du capital
- 20 000 € : Région Réunion soit 2,500 % du capital

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

Une modification du capital est possible par décision de l'Assemblée générale prise dans les conditions fixées à l'article 6.1 du Titre I.

Article 12 : Ressources du Groupement

12.1 Ressources générales

Les ressources du Groupement comprennent notamment :

- les contributions financières des membres ;
- la mise à disposition par les membres avec ou sans contrepartie financière, de personnels, de locaux, de biens et d'équipements ;
- les subventions ;
- les recettes résultant des activités du Groupement, dont les redevances et loyers perçus par le Groupement, notamment en sa qualité de bailleur en BRS ;
- les emprunts et autres ressources d'origine contractuelle ;
- les dons et legs ;
- des apports en nature pouvant notamment être des apports fonciers ;
- toute 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.

Les modalités d'apports initiaux et des contributions des membres sont précisée précisément définies lors de la première Assemblée générale du Groupement.

12.2 Contributions des membres aux charges de fonctionnement du Groupement

Les contributions aux charges du Groupement comprennent :

- les contributions financières et en nature dont les apports fonciers,
- les contributions non financières sous forme de mise à disposition sans contrepartie financière de personnels, locaux ou d'équipements.

Les contributions aux charges du Groupement font l'objet d'une évaluation qui est établie, pour chaque exercice budgétaire, par le Directeur et approuvée par le Conseil d'administration dans les conditions de vote prévues à l'article 6.2 du Titre I.

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

Le nombre d'emplois, en équivalent temps plein travaillé, au titre de la participation de chaque membre, est présenté annuellement à l'assemblée générale.

Article 13 : Obligations des membres

Dans leurs rapports avec les tiers, les membres du Groupement ne sont pas tenus solidairement des dettes du Groupement.

Ils sont responsables des dettes du groupement à proportion de leur part au capital.

La répartition des charges entre les membres du Groupement est déterminée à proportion de leur part au capital et sur la base desquelles le budget du Groupement est voté par l'Assemblée générale.

Article 14 : Propriété des équipements, logiciels et locaux

Les équipements, matériels logiciels et locaux mis à disposition par les membres du Groupement ou toutes autres personnes restent leur propriété. Ils leurs reviennent en cas de dissolution du Groupement, en cas de retrait ou d'exclusion et en cas de fin de mise à disposition.

Les biens achetés par le Groupement lui appartiennent. En cas de dissolution du Groupement, ils sont dévolus selon les règles applicables en matière de dissolution fixées à l'article 32 du Titre VII.

TITRE IV – Organisation et administration du Groupement

Article 15 : Assemblée générale

15.1 Organisation

Pour l'organisation d'une Assemblée générale, les membres sont convoqués par lettre ou courriel du Président quinze jours au moins avant la date fixée.

La convocation indique l'ordre du jour fixé par le Président. Seules les questions inscrites à l'ordre du jour sont traitées. Tout membre désirant soulever une question ne figurant pas à l'ordre du jour devra

en avertir le Président dans un délai de huit jours précédant la tenue de l'Assemblée générale. Une information des autres membres sera alors effectuée.

L'Assemblée générale se réunit au moins une fois par an.

Elle peut se réunir de manière supplémentaire 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 ainsi qu'à la demande du Président.

Elle délibère dans les conditions fixées à l'article 6.1 du Titre I de la présente convention.

Le Président préside l'Assemblée Générale.

15.2 Compétence

Relève de la compétence de l'Assemblée générale :

- 1° toute modification de la présente convention ;
- 2° la dissolution du Groupement ;
- 3° la transformation du Groupement en une autre structure ;
- 4° les mesures nécessaires à la liquidation du Groupement ;
- 5° l'admission d'un nouveau membre ;
- 6° l'exclusion d'un membre et ses modalités financières ;
- 7° la fixation, le cas échéant des modalités financières du retrait d'un membre ;
- 8° l'adoption d'un règlement intérieur précisant l'organisation et les conditions de fonctionnement du Groupement ;
- 9° l'élection du Président et du vice-président du Groupement parmi les représentants des membres fondateurs au sein du Conseil d'Administration ;
- 10° l'approbation des comptes du Groupement ;
- 11° l'approbation du rapport d'activité effectué par le Conseil d'administration en application de l'article R. 329-11 du code de l'urbanisme ;
- 12° l'association avec un ou des partenaires ainsi que la prise de participation dans d'autres entités ;
- 13° le transfert du siège social ;
- 14° la transaction ;
- 15° toute autre compétence qui ne serait pas dévolue au Conseil d'administration, au Président ou au Directeur en vertu de la présente convention ;
- 16° la validation des orientations stratégiques du Groupement définies par le conseil d'administration ;
- 17° le vote du budget ;
- 18° le maintien d'un membre ayant fait l'objet d'une modification statutaire.

L'Assemblée peut dans les conditions de vote fixées à l'article 6.1 du Titre I de la présente convention décider de déléguer certaines de ses compétences au conseil d'administration sous réserve du respect des lois et règlements applicables.

Article 16 : Conseil d'administration

16.1 Organisation

Le Groupement est administré par un Conseil d'administration tel que défini à l'article 6.2 du titre I de la présente convention.

Le Conseil d'administration se réunit au moins une fois par trimestre ou à la demande de la moitié au moins des membres du Groupement.

Les membres sont convoqués par lettre ou courriel du Président quinze jours au moins avant la date fixée.

La convocation indique l'ordre du jour fixé par le Président.

16.2 Compétence

Relève de la compétence du Conseil d'Administration :

- 1° la nomination du Directeur du Groupement sur proposition du Président ;
- 2° la définition des orientations stratégiques du Groupement soumises ensuite à validation de l'assemblée générale ;
- 3° la décision de l'attribution des actifs affectés à un bail réel solidaire ;
- 4° le vote à titre préparatoire de celui de l'assemblée générale, sur proposition du Directeur, du budget du Groupement et ses modifications ;
- 5° la décision des actes de gestion et d'investissement extraordinaires, tels garanties et emprunts, affectant le patrimoine du Groupement ;
- 6° la réalisation chaque année d'un rapport d'activité adressé au préfet conformément à l'article R. 329-11 du Code de l'urbanisme, transmis pour approbation à l'Assemblée générale ;
- 7° l'arrêt des comptes du Groupement ;
- 8° l'acceptation des dons et legs grevés de charge et l'autorisation des acquisitions et cessions de biens mobiliers et immobiliers ;
- 9° toutes les opérations immobilières et d'aménagement impliquant ou non la constitution d'un BRS ;
- 10° les décisions relatives aux modalités de gestion des BRS ;
- 11° toute autre compétence relevant de l'Assemblée générale et que celle-ci aura déléguée au conseil d'administration, sous réserve du respect des lois et règlements applicables ;
- 12° la désignation des membres du comité technique de pilotage et du comité consultatif territorial ;
- 13° le recrutement de personnel.

Le Conseil d'administration peut, dans les conditions de votes fixées à l'article 6.2 du Titre I de la présente convention, décider de déléguer certaines des compétences définies aux 3°, 5°, 9°, 10°, 11° et 13° au Président ou au Directeur sous réserve du respect des lois et règlements applicables. Dans le cas d'une délégation relevant du point 11°, une information sera faite aux membres de l'Assemblée générale et du Conseil d'administration.

Article 17 : le Président du Groupement

Le Président du groupement, élu par l'Assemblée générale dans les conditions fixées à l'article 6.1 du Titre 1, 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 ;
- convoquer les instances selon les modalités prévues par la présente convention ;
- permettre le fonctionnement régulier des instances qu'il préside et s'assurer notamment de la mise en œuvre et de la bonne application des orientations définies par le Conseil d'Administration ;
- s'assurer une information régulière par le Directeur des conditions de l'administration du groupement et notamment des litiges ;
- proposer au conseil d'administration la nomination du Directeur ;
- représenter le groupement en justice. Il peut déléguer cette compétence au Directeur ;
- procéder à des délégations au Vice-Président

Article 18 : les Vice-Présidents du Groupement

Le Groupement dispose de Vice-Présidents élus par l'Assemblée générale parmi les représentants de chaque membre fondateur dans les conditions fixées à l'article 6.1 du Titre 1, pour une durée de trois (3) ans, étant précisé que tous les membres fondateurs doivent disposer d'un Vice-Président.

Chaque Vice-Président est compétent dans le cadre des délégations de compétence qui lui sont faites par le Président. Une information est faite aux membres de l'Assemblée générale et du Conseil d'administration.

Ils sont compétents pour animer les comités consultatifs de leur établissement public de coopération intercommunale.

Le doyen des Vice-Présidents est également compétent pour assurer l'ensemble des compétences du Président en cas d'absence ou d'empêchement de celui-ci.

Article 19 : le Directeur du GIP

Le Directeur est nommé par le Conseil d'administration sur proposition du Président.

Le Directeur assure le fonctionnement du Groupement sous l'autorité du Conseil d'administration et dans les conditions fixées par celui-ci. Pour l'exercice de cette compétence :

- il structure l'activité et le fonctionnement du Groupement ;
- il a autorité sur le personnel ;
- il accepte les dons et 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 détermine les modalités de rémunérations des personnels ;
- il signe, pour le compte du Groupement, tous les contrats de travail et toutes les conventions ;
- il représente le Groupement dans tous les actes de la vie civile ;
- il peut disposer d'une délégation du Président pour représenter le Groupement en justice ;
- il met en œuvre les décisions du Conseil d'Administration et signe l'ensemble des documents y ayant trait.

Le Directeur rend compte aux organes délibérants de l'activité du Groupement.

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

Le Directeur peut déléguer sa signature aux personnels placés sous son autorité.

Article 20 : Comités

20.1 Comité de pilotage technique

Le comité de pilotage est composé de personnalités qualifiées dans le domaine d'activité du Groupement pouvant notamment être les opérateurs sociaux de l'accession sur le territoire agréées par le Conseil d'administration sur proposition du Président ou désignées par le Conseil d'administration.

Il s'agit d'un comité consultatif dont les modalités de fonctionnement sont fixées par le règlement intérieur.

L'appartenance au comité ne fait l'objet d'aucune rémunération.

20.2 Comité consultatif territorial

Le comité consultatif territorial est composé de représentants des communes sur le territoire desquelles le Groupement intervient afin de faciliter la réalisation des opérations.

Il s'agit d'un comité consultatif dont les modalités de fonctionnement sont fixées par le règlement intérieur.

L'appartenance au comité ne fait l'objet d'aucune rémunération.

20.3 Comité consultatif intercommunal

Chaque établissement public de coopération intercommunal dispose d'un comité consultatif intercommunal composé de représentants de ses communes membres.

Il s'agit d'un comité consultatif dont les modalités de fonctionnement sont fixées par le règlement intérieur.

L'appartenance au comité ne fait l'objet d'aucune rémunération.

TITRE V – Personnels

Article 21 : Personnel du Groupement

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

- des personnels mis à disposition par ses membres ;
- le cas échéant, des agents relevant d'une personne morale de droit public relevant du Code de la fonction publique, non membres du groupement, et qui sont placés dans une position conforme à leur statut ;
- des personnels propres recrutés directement par le Groupement à titre complémentaire, soumis aux dispositions du Code du travail dans la mesure où le groupement assure, à titre principal, la gestion d'une activité de service public industriel et commercial.

Article 22 : Recrutement de personnel complémentaire

Le Groupement peut recruter directement des personnels, à titre complémentaire des effectifs dont il dispose déjà.

Les conditions de recrutement et d'emploi de ces personnels sont décidées par l'Assemblée générale. Le recrutement relève de la compétence de l'Assemblée Générale.

Le personnel concerné n'acquiert aucun droit particulier à occuper des emplois dans les organismes et collectivités participant au Groupement.

Les personnels recrutés directement relèvent des dispositions du Code du Travail.

TITRE VI – Comptabilité et gestion

Article 23 : Budget

Le budget est préparé et présenté par le Directeur chaque année au Conseil d'administration qui le vote à titre préparatoire dans les conditions fixées par l'article 6.2 du Titre I. Il est ensuite voté par l'Assemblée générale dans les conditions fixées par l'article 6.1 du Titre I.

Des décisions modificatives du budget, préparées et présentées par le Directeur, peuvent être adoptées dans les mêmes conditions en cours d'exercice par le Conseil d'administration. Elles sont soumises au vote de l'Assemblée générale.

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

Il détaille, pour l'exercice, les opérations de recettes et de dépenses.

Il distingue les dépenses de fonctionnement et les dépenses d'investissement.

La présentation budgétaire permet de distinguer l'activité d'organisme de foncier solidaire des autres activités du Groupement.

Article 24 : Comptabilité

La comptabilité du Groupement est tenue et sa gestion est assurée selon les règles du droit privé.

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

Les bénéfices générés par l'activité liée au bail réel solidaire, y compris les produits de cession et les réserves financières obligatoires constituées dans le cadre de cette activité, sont consacrés exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires signés par le Groupement et/ou au développement de cette activité.

Le contrôle et la certification sont assurés par un commissaire aux comptes dans les conditions prévues par la loi.

Article 25 : Bénéfices et déficits

Le Groupement ne donne pas lieu au partage de bénéfices. Les excédents annuels de la gestion ne peuvent qu'être utilisés à des fins correspondants à l'objet du groupement ou mis en réserves.

Dans leurs rapports avec les tiers, les membres du Groupement ne sont pas tenus solidairement des dettes du Groupement.

Ils sont responsables des dettes du Groupement à proportion de leur part au capital.

Article 26 : Contrôle du Groupement

Le Groupement est soumis au contrôle de la Cour des comptes ou des chambres régionales des comptes, dans les conditions prévues par le code des juridictions financières.

Article 27 : Commande publique

Pour la passation de ses marchés, le groupement sera soumis aux règles de passation de la commande publique qui s'imposent à lui.

TITRE VII – Dispositions diverses

Article 28 : Règlement intérieur

Un règlement intérieur sera arrêté par l'Assemblée générale, dans les conditions fixées par l'article 6.1 du Titre I, pour préciser et compléter les règles de fonctionnement du Groupement et fixer les modalités d'application de la présente convention.

Sa modification est effectuée dans les mêmes conditions.

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 29 : Dissolution

La dissolution du Groupement peut intervenir par décision de l'Assemblée générale dans le respect des règles applicables aux groupements d'intérêt public.

La décision est prise à la majorité des deux tiers.

La dissolution du groupement entraîne sa liquidation. La personnalité morale du groupement subsiste pour les besoins de la liquidation.

Article 30 : Liquidation

L'Assemblée générale désigne un liquidateur, en fixe les conditions de rémunération, les attributions et l'étendue de ses pouvoirs.

Le liquidateur est révoqué dans les mêmes conditions.

La nomination et la révocation ne sont pas opposables aux tiers qu'à compter de leur publication

Article 31 : Suspension de l'agrément

En cas de suspension de l'agrément OFS, le Groupement confiera la gestion des BRS 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 sera opéré au profit d'un tiers spécifique entre ce dernier et le Groupement.

Article 32 : Dévolution des biens

32.1 Dévolution des biens en cas de dissolution du Groupement

En cas de dissolution du Groupement, après paiement des dettes et, le cas échéant, remboursement du capital, 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.

Les 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'organisme de foncier solidaire, dans les conditions fixées par l'Assemblée générale. A défaut de décision de l'Assemblée générale avant sa dissolution, la dévolution de ces droits et obligations est prononcée par l'autorité de l'Etat compétente.

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

En cas de retrait de l'agrément d'organisme de foncier solidaire du Groupement, l'ensemble des droits et obligations liés à son activité de gestion de baux réels solidaires est cédé à une ou plusieurs entités disposant de l'agrément d'organisme de foncier solidaire.

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

Article 33 : Litiges

En cas de contestation ou de désaccord sur l'application de la présente convention, les différentes parties s'engagent à mettre en œuvre une tentative de résolution amiable des difficultés par échanges de courriers pour éviter d'avoir recours à un juge.

En cas de désaccord persistant, les litiges relèveront de la compétence du tribunal administratif de la Réunion.

Fait le X en 7 exemplaires originaux,

Pour le Territoire de l'Ouest

Pour la CIVIS

Pour la CINOR

Pour la CASUD

Pour la Région Réunion

PROJET