Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

ARRETE

portant approbation de la convention constitutive du groupement d'intérêt public dénommé « La foncière de la Ville de Paris »

LE PREFET DE LA REGION D'ILE DE FRANCE
PREFET DE PARIS
COMMANDEUR DE LA LEGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

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

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

VU l'arrêté du Premier Ministre du 23 mars 2012 pris en application de l'article 3 du décret n° 2012-91 du 26 janvier 2012 relatif aux groupements d'intérêt public ;

VU la Convention Constitutive signée le 18 novembre 2019 pour une durée indéterminée entre la Ville de Paris, Paris Habitat OPH, la Régie Immobilière de la Ville de Paris et la société ELOGIE-SIEMP ;

VU la délibération n° 2019DLH92 du 8, 9, 10 et 11 juillet 2019 de la Ville de Paris, autorisant la Maire à signer la convention constitutive du groupement d'intérêt public dénommé « La foncière de la Ville de Paris » ;

VU le Procès-Verbal du Conseil d'administration de la société ELOGIE-SIEMP en date du 17 octobre 2019 autorisant la Directrice Générale à signer la convention constitutive du groupement d'intérêt public « La foncière de la Ville de Paris » ;

VU le Procès-Verbal du Conseil d'administration de la Régie Immobilière de la Ville de Paris en date du 17 octobre 2019 autorisant le Directeur Général à signer la convention constitutive du groupement d'intérêt public « La foncière de la Ville de Paris » ;

VU la délibération du Conseil d'administration de Paris Habitat - OPH en date du 24 octobre 2019 autorisant le Directeur Général à signer la convention constitutive du groupement d'intérêt public « La foncière de la Ville de Paris » ;

VU l'avis favorable du Directeur Régional des Finances Publiques d'Ile-de-France et de Paris en date 13 décembre 2019 ;

SUR proposition du Préfet, secrétaire général pour les affaires régionales de la préfecture de la région d'Ile-de-France, préfecture de Paris ;

.../...

5, rue Leblanc – 75911 PARIS CEDEX 15
Standard : 01 82 52 40 00 – Site Internet : www.ile-de-france.gouv.fr

ARRETE

ARTICLE 1er :

La convention constitutive du Groupement d'Intérêt Public dénommé « La foncière de la Ville de Paris », signée pour une durée indéterminée est approuvée.

ARTICLE 2 :

La convention constitutive est annexée au présent arrêté.

ARTICLE 3 :

Le Préfet, secrétaire général pour les affaires régionales de la préfecture de la région d'Ile-de-France, préfecture de Paris est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région d'Ile-de-France, préfecture de Paris.

Fait à Paris, le 23 DEC. 2019

Le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris

Michel CADOT

5, rue Leblanc – 75911 PARIS CEDEX 15
Standard : 01 82 52 40 00 – Site Internet : www.ile-de-france.gouv.fr

CONVENTION CONSTITUTIVE
DU GROUPEMENT D'INTERET PUBLIC

« La foncière de la Ville de Paris »

ENTRE :

La Ville de Paris, collectivité territoriale, personne morale de droit public dont l'adresse est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 121 avenue de France, identifiée au SIREN sous le numéro 217500016,

Représentée par Madame Blanche GUILLEMOT, directrice de la direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris, ayant tous pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté de délégation de signature de Madame le Maire de Paris en date du 22 février 2019, publié au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris en date du 5 mars 2019, pages 968 à 972,

L'adhésion à la présente convention constitutive spécialement approuvée aux termes de la délibération du Conseil de Paris n°2019DLH92 de la séance en date des 8, 9, 10 et 11 juillet, ayant fait l'objet d'un affichage en l'Hôtel de Ville et d'une transmission au représentant de l'État le 18 juillet 2019.

ET

PARIS HABITAT OPH, Établissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à PARIS (75005), 21bis rue Claude Bernard, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 344 810 825,

Représenté par Monsieur Stéphane DAUPHIN, agissant en qualité de Directeur Général de Paris Habitat-OPH, fonction à laquelle il a été nommé par délibération numéro 2016-16 du Conseil d'Administration en date du 31 août 2016 transmise en préfecture le même jour,

L'adhésion à la présente convention constitutive spécialement autorisée en vertu de la délibération du conseil d'administration de Paris Habitat-OPH n°2019-21 en date à Paris du 24 octobre 2019 télétransmise en préfecture le 25 octobre 2019.

ET

La société dénommée REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS (RIVP), Société Anonyme à Conseil d'Administration, dont le siège est à PARIS (75013), 11 avenue de la Porte d'Italie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 032 708,

Représentée par Monsieur Serge CONTAT, agissant en qualité de Directeur Général de la RIVP, fonction à laquelle il a été reconduit et qu'il a acceptée aux termes d'une séance du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 28 mai 2014,

L'adhésion à la présente convention constitutive spécialement autorisée en vertu de la délibération du conseil d'administration de la RIVP en date à Paris du 17 octobre 2019.

ET

La société dénommée ELOGIE-SIEMP, Société Anonyme à Conseil d'Administration, dont le siège est à PARIS (75019), 8, boulevard d'Indochine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 038 200,

Représentée par Madame Valérie de BREM, agissant en qualité de Directrice Générale d'ELOGIE-SIEMP, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de ladite société en date à Paris du 15 décembre 2016,

L'adhésion à la présente convention constitutive spécialement autorisée en vertu de la délibération du conseil d'administration de ELOGIE-SIEMP du 17 octobre 2019.

TITRE PRELIMINAIRE – EXPOSE

Dans le cadre de sa politique d'accès au logement des ménages aux revenus modestes et de lutte contre la hausse continue du prix de l'immobilier à Paris , le Conseil de Paris a voté, à l'unanimité, une délibération en date des 27, 28 et 29 mars 2017 permettant un examen des étapes et des modalités de création d'un organisme de foncier solidaire (OFS) habilité à conclure des baux réels solidaires.

Créé par l'article 164 de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'organisme de foncier solidaire est défini par l'article L 329-1 du Code de l'urbanisme comme un organisme à but non lucratif acquérant des terrains, bâtis ou non, dont il reste propriétaire et consentant notamment à un preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements à destination de ménages aux revenus plafonnés. L'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 a créé le bail réel solidaire, outil exclusif de l'organisme de foncier solidaire pour opérer la dissociation du bâti et du foncier.
Les études de faisabilité ont conclu à l'efficience du dispositif, notamment dans le domaine de l'accession sociale, permettant de relancer les parcours résidentiels et, par conséquent, de fluidifier la rotation dans le parc social tout en luttant contre le phénomène spéculatif.

La Ville de Paris et ses trois premiers partenaires en matière de logement social se sont rapprochés afin de définir le mode d'organisation de l'organisme de foncier solidaire parisien. Ils ont convenu de mettre en commun les moyens nécessaires à la réalisation de leur projet dans le cadre d'un Groupement d'Intérêt Public (GIP) tel que défini par les articles 98 à 122 de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit.

TITRE 1 - CONSTITUTION

Article 1 – FORME

La présente personne morale est constituée sous la forme d'un Groupement d'Intérêt Public (GIP) en vue d'exercer les missions d'organisme de foncier solidaire.

Cette personne morale sera régie par les présents statuts ainsi que par :

- les articles 98 à 122 de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit,
- le décret n°2012-91 du 26 janvier 2012 relatif aux groupements d'intérêt public, à l'arrêté du 23 mars 2012 pris en application de l'article 3 du décret n°2012-91 du 26 janvier 2012 relatif aux groupements d'intérêt public, à l'instruction de la direction générale des finances publiques du 27 février 2013 relative à la création d'un statut commun des groupements d'intérêt public, à la circulaire n°5647/SG du Premier ministre du 9 avril 2013 relative au recours aux agences, à la circulaire du 17 septembre 2013 relative à la mise en œuvre du décret n°2013-292 du 5 avril 2013 relatif au régime de droit public applicable aux personnels des groupements d'intérêt public,
- les articles L.329-1 et R.329-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 2 – DENOMINATION

Le présent groupement d'intérêt public est dénommé « La foncière de la Ville de Paris ».

Dans la suite de la présente convention, il sera dénommé « le Groupement ».

Article 3 – OBJET

Le Groupement a pour objet de conduire et développer une activité d'intérêt général sans but lucratif dans le cadre de la politique d'aide au logement et de lutte contre la hausse continue du prix de l'immobilier à Paris.

Cette activité consiste, en l'acquisition et la gestion de terrains, bâtis ou non, en vue de la réalisation, ou de la réhabilitation, de locaux et équipements collectifs visant à faciliter la location ou l'accession à la propriété de logements pour des ménages à revenus modestes parce que cet outil dissocie le foncier du bâti, il permet à la fois de construire du logement à prix moindre, de le rendre plus accessible, et d'autre part de maintenir le logement dans une vocation sociale pérenne, au fur et à mesure des reventes successives. C'est pourquoi cet outil qui permet de limiter la hausse du prix de l'immobilier a vocation à se généraliser. De fait, l'OFS étudie systématiquement l'acquisition des parcelles dont le prix de la charge foncière ajouté du prix moyen de la construction est inférieur au plafond des BRS, à l'exclusion des projets de logement social ou d'équipements publics.

Il peut également accompagner les bénéficiaires des baux réels solidaires qu'il consent et réaliser tout ou partie du montage d'opérations immobilières hors du cadre de ces types de baux.

À ce titre, il exerce les missions définies à l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme ainsi que les missions visées à l'article R.329-1 du Code de l'urbanisme.

Aux effets ci-dessus :

- Conclure tous contrats, conventions, traités et marchés nécessaires à la réalisation de son objet,
- Souscrire toutes polices d'assurance qui devront couvrir sa responsabilité dans le cadre de la réalisation de son objet, percevoir toutes indemnités d'assurance,
- Procéder au montage de toute opération de construction, ledit montage s'entendant de la recherche du foncier à la commercialisation des ouvrages réalisés,
- Procéder à de l'intermédiation locative, à de la gestion financière locative sociale dès lors qu'il aura obtenu les agréments nécessaires,
- Recruter le personnel nécessaire à son bon fonctionnement, et/ou la sous-traitance éventuelle à un ou des tiers,
- Collaborer et coopérer avec des entités qui poursuivent les mêmes buts,
- Prendre des participations dans toute entité qui lui permet de réaliser son objet,
- Payer les frais et honoraires nécessités par le fonctionnement du Groupement,
- Répartir les dépenses entre les Membres du Groupement et recouvrer les charges dues par les Membres du Groupement,
- Réaliser toutes opérations mobilières et immobilières concourant à son objet, notamment recevoir toute subvention, conclure tous emprunts, consentir toute garantie, aliéner ou échanger tous biens dont il deviendrait propriétaire dès lors que cela lui permet de mener à bien sa mission principale (ou de remplir son objet)
- Acquérir ou consentir toutes servitudes relativement aux biens dont il deviendrait propriétaire,
- Exercer toutes actions judiciaires relatives à l'objet social,
- Exercer toutes actions judiciaires à la demande de tout ou partie de ses Membres,
- Et généralement, accomplir toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de son objet.

Article 4 – CHAMPS TERRITORIAL

Le Groupement interviendra sur l'ensemble du territoire parisien.

En cas d'adhésion d'une collectivité territoriale, d'un établissement public territorial, d'un établissement public de coopération intercommunale, ou de la Métropole du Grand Paris, le territoire du Groupement s'agrandira du territoire de ces nouveaux Membres.

Article 5 – SIEGE

Le siège du Groupement est fixé : 95 avenue de France 75013 Paris, en les locaux de la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris.

Il pourra être transféré en tout autre endroit sur décision de l'Assemblée générale statuant à la majorité simple.

Article 6 – DUREE

Le Groupement jouit de la personnalité morale à compter de la publication de la décision d'approbation de la présente convention constitutive. Le Groupement ne pourra toutefois pas fonctionner à défaut d'obtention de l'agrément organisme de foncier solidaire prévu par l'article L329-1 du code de l'urbanisme délivré par le représentant de l'État dans la région.

Compte tenu de son objet et de sa vocation à consentir des baux réels solidaires, la durée du Groupement est illimitée, sauf dissolution anticipée.

Article 7 – MEMBRES

Le Groupement se compose de deux catégories de Membres : les Membres fondateurs et les Membres adhérents qui pourront adhérer au Groupement dans les conditions prévues à l'Article 10.1 de la présente convention constitutive.

Les Membres fondateurs sont à l'initiative de la création du Groupement et ont participé à sa constitution. Il s'agit de :

- la ville de Paris, collectivité territoriale, personne morale de droit public dont l'adresse est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 121 avenue de France, identifiée au SIREN sous le numéro 217500016.
- Paris Habitat OPH, Établissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à PARIS (75005), 21bis rue Claude Bernard, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 344 810 825
- la Régie Immobilière de la ville de Paris (RIVP), Société Anonyme à Conseil d'Administration, dont le siège est à PARIS (75013), 11 avenue de la Porte d'Italie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 032 708
- ELOGIE-SIEMP., Société Anonyme à Conseil d'Administration, dont le siège est à PARIS (75019), 8, boulevard d'Indochine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 038 200.

Article 8 – DROITS DES MEMBRES

Les droits des Membres fondateurs du Groupement sont les suivants :

- la ville de Paris : 7 représentants
- Paris Habitat-OPH : 1 représentant
- la Régie Immobilière de la ville de Paris (RIVP) : 1 représentant
- ELOGIE-SIEMP : 1 représentant

Lors de l'adhésion de nouveaux Membres :

1°) Les droits de tous les Membres seront redéfinis en Assemblée Générale,

2°) Les personnes morales de droit public et les personnes morales de droit privé chargées d'une mission de service public devront toujours détenir ensemble plus de la moitié des voix dans les organes délibérants.

3°) Il est d'ores et déjà convenu que :

- pour tout autre nouveau membre, le nombre de représentant lui revenant sera défini par l'Assemblée générale ;
- la Ville de Paris détiendra toujours plus de la moitié des droits de la totalité des membres du Groupement.

Article 9 – OBLIGATIONS STATUTAIRES DES MEMBRES – RESPONSABILITE

9.1 – Contributions aux charges générales

Constituent les charges générales du Groupement les dépenses qui concernent l'ensemble de ses membres c'est à dire celles relatives à son fonctionnement soit les frais de gestion, d'équipement, de locaux, de personnel, et plus généralement toute dépense régulière.

Chaque Membre contribue aux charges générales du Groupement à proportion de ses droits tels que visés à l'Article 8. La répartition de la contribution aux charges générales pourra faire l'objet d'une modification par l'Assemblée générale dans le cadre de l'adhésion de nouveaux membres, préalablement à l'adhésion.

Les contributions aux charges générales peuvent être :

- des contributions financières ;
- des contributions non-financières sous la forme de mise à disposition sans contrepartie financières de personnels, de locaux ou d'équipements.

La mise à disposition de personnels, locaux et équipements donne lieu à des conventions entre le Groupement et les Membres mettant à disposition ces personnels, locaux et équipements.

Les subventions qu'un Membre peut verser, le cas échéant, au Groupement ne sont pas regardées comme des contributions aux charges générales du Groupement.

Les contributions aux charges générales du Groupement font l'objet d'une évaluation qui est établie, pour chaque exercice budgétaire, d'un commun accord, entre le Directeur et les Membres concernés. Ladite évaluation doit être validée par l'Assemblée Générale.

9.2 – Contributions aux acquisitions et autres opérations

Constituent des contributions aux acquisitions et autres opérations, toutes les dépenses qui ne constituent pas des charges générales.

Les Membres peuvent contribuer à chacun des projets développés par le Groupement par :

- des contributions financières, notamment immobilières ou en numéraires ;
- des contributions non-financières sous la forme de mise à disposition sans contrepartie financières de personnels, de locaux ou d'équipements.

La mise à disposition de personnels, locaux et équipements donne lieu à des conventions entre le Groupement et les Membres mettant à disposition ces personnels, locaux et équipements.

La contribution de chacun des Membres à un projet développé par le Groupement fait l'objet d'une validation par l'Assemblée générale Particulière sur proposition du Comité d'engagement.

9.3 – Garantie d'emprunt

Lorsque qu'une collectivité territoriale est Membre du Groupement, elle peut accorder une garantie d'emprunt au Groupement pour toute opération réalisée sur son territoire.

Dans l'hypothèse où une collectivité territoriale Membre du Groupement accorderait une garantie d'emprunt au Groupement, ladite collectivité garante se substituera aux obligations des autres Membres en cas de mise en œuvre de ladite garantie.

9.4 – Obligations et responsabilité des Membres

Obligations des Membres entre eux

Dans les rapports qu'ils entretiennent avec les autres Membres du Groupement, les Membres sont tenus des obligations du Groupement à proportion de leurs droits.

Obligation des Membres à l'égard des tiers

Dans leurs rapports avec les tiers, sauf convention particulière, les Membres ne sont pas tenus personnellement des engagements du Groupement.

Dans leurs rapports avec les tiers, sauf convention particulière, les Membres sont responsables à proportion de leurs contributions aux Charges générales.

La contribution des Membres aux dettes du Groupement est déterminée à raison de leurs contributions aux Charges générales du Groupement.

Le nouveau Membre n'est tenu que des dettes échues à compter de son admission, au prorata de sa contribution aux charges du Groupement.

En cas de retrait ou d'exclusion, et sauf décision contraire de l'Assemblée Générale prise à l'unanimité, un Membre est responsable des dettes du Groupement, échues à la date du retrait ou de l'exclusion, à raison de ses contributions aux charges, soit à proportion de ses droits.

Article 10 – ADHESION – RETRAIT - EXCLUSION

10.1 – Adhésion

Peut solliciter la qualité de nouveaux Membres toute personne morale, qu'elle soit de droit privé ou de droit public, française ou étrangère et quel que soit son domaine d'activité, à condition qu'elle participe à la réalisation de l'objet du Groupement.

Toute candidature doit être présentée à l'Assemblée Générale qui l'examine et peut la rejeter.

Le nouveau Membre accepte la situation financière du Groupement au 1er janvier de l'année civile de son entrée dans le Groupement. Il est donc tenu aux dettes du Groupement à compter de cette date.

10.2 – Retrait

En cours d'exécution de la convention, tout Membre peut se retirer du Groupement pour motif légitime.

Le Membre notifie son intention de se retirer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Président du Groupement.

Le Président du Groupement convoquera alors, dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception de ladite intention de se retirer, l'Assemblée générale ayant pour objet de statuer sur l'ensemble des modalités, notamment financières, dudit retrait.

Un Membre ne peut se retirer du Groupement que s'il s'est acquitté de l'ensemble des contributions qu'il doit à ce dernier.

Le retrait d'un Membre n'entraîne aucun retrait d'actif du Groupement, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale prise à la majorité qualifiée.

Le retrait est effectif à une date fixée par l'Assemblée Générale statuant sur le retrait.

10.3 – Exclusion

L'exclusion d'un Membre peut être prononcée par l'Assemblée Générale en cas de manquements graves de la part dudit Membre aux obligations qui lui incombent au titre de la présente convention et en cas de participation à l'un des manquements graves prévus à l'article R.329-16 du Code de l'urbanisme ou à toute disposition légale ou règlementaire qui viendrait à s'y substituer postérieurement à la signature des présents statuts.

Le Membre concerné est préalablement entendu par l'Assemblée Générale.

Les modalités, notamment financières, de cette exclusion doivent avoir reçu l'accord de l'Assemblée Générale.

Le Membre dont l'exclusion est demandée par l'Assemblée Générale ne participe pas au vote, et ses voix ne sont pas prises en compte dans le quorum.

L'exclusion est effective à une date fixée par l'Assemblée Générale statuant sur l'exclusion.

Titre II – FONCTIONNEMENT

Article 11 – CAPITAL

Le Groupement est constitué sans capital.

Article 12 – RESSOURCES DU GROUPEMENT

Les ressources du Groupement comprennent notamment :

- les contributions financières des Membres ;
- la mise à disposition, sans contrepartie financière, de personnels, de locaux, d'équipements ;
- les subventions ;
- les fruits des biens dont il est propriétaire ou mis à sa disposition, la rémunération des prestations et les produits de la propriété intellectuelle ;
- les emprunts et autres ressources d'origine contractuelle ;
- les appels publics à la générosité,
- les dons et legs.

La mise à disposition de personnels, de locaux et d'équipements, notamment, est prise en compte au titre de la participation financière visée à l'Article 9. Elle donne lieu à des conventions entre le Groupement et les personnes mettant à disposition.

Le nombre d'emplois, en équivalent temps plein travaillé, au titre de la participation financière de chaque Membre, est présenté annuellement à l'Assemblée Générale.

Article 13 – REGIME APPLICABLE AUX PERSONNELS DU GROUPEMENT ET SON DIRECTEUR

13.1 Composition du personnel du Groupement

Le personnel du Groupement est constitué :

1° Des personnels mis à disposition par ses Membres ;

2° Le cas échéant, des agents relevant d'une personne morale de droit public mentionnée à l'article 2 de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires, non Membre du Groupement, et qui sont placés dans une position conforme à leur statut (mise à disposition par les membres du personnel détaché) ;

3° Des personnels propres recrutés directement par le Groupement.

13.2 Régime applicable au personnel du Groupement

Sous réserve des dispositions relatives à la mise à disposition prévues d'une part par le statut général de la fonction publique et d'autre part par les règles applicables à chacun des membres, les personnels du Groupement ainsi que son directeur sont soumis aux dispositions du code du travail.

Article 14 – PROPRIETE DES EQUIPEMENTS, DES LOGICIELS ET DES LOCAUX

Les équipements, logiciels et locaux qu'il a acquis, qui lui ont été donnés ou qui ont été développés en commun par ses Membres dans le cadre de ses activités appartiennent au Groupement.

En cas de dissolution du Groupement, ils sont dévolus à d'autres personnes conformément aux modalités prévues à l'Article 25.1 de la présente convention.

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.

Article 15 – BUDGET

Le budget annuel est préparé par le Directeur en vue de son approbation par l'Assemblée Générale.

Des décisions modificatives du budget, préparées et présentées par le Directeur, peuvent être adoptées en cours d'exercice par l'Assemblée Générale.

Chaque exercice budgétaire commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de l'année civile.

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 dépenses de fonctionnement des dépenses d'investissement.

Article 16 – GESTION ET TENUE DES COMPTES

La comptabilité du Groupement est tenue et sa gestion effectuée selon les règles du droit privé, par un expert-comptable agréé par l'Assemblée Générale.

La tenue des comptes est contrôlée par un commissaire aux comptes nommé par l'Assemblée Générale.

La comptabilité privée du Groupement, obligation légale, n'empêche pas l'organisation d'un contrôle comptable similaire aux règles de la comptabilité publique, notamment s'agissant du contrôle budgétaire effectué par l'Assemblée Générale.

Un règlement financier, adopté par l'Assemblée Générale, précise les autres règles relatives à la gestion du Groupement.

Article 17 – RÉPARTITIONS DES BÉNÉFICES

Le Groupement étant à but non lucratif, les excédents annuels de la gestion ne peuvent être utilisés qu'à des fins correspondant à son objet ou mis en réserve.

Les excédents nets mis en réserve doivent être entièrement affectés au maintien ou au développement de l'activité organisme de foncier solidaire du Groupement.

Parmi ces excédents, seront distingués (i) ceux liés à l'activité de bail réel solidaire et (ii) ceux liés aux activités autre que celles du bail réel solidaire.

Ils sont affectés et répartis de la manière suivante :

- la totalité des excédents liée à l'activité de bail réel solidaire est affectée aux réserves financières obligatoires, prévues à l'article R.329-3 du Code de l'urbanisme, consacrées exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires ou au développement de cette activité,
- 30 % des excédents issus des activités autres que celles liées au bail réel solidaire sont affectés aux réserves financières obligatoires mentionnées ci-dessus. La part restante des excédents liés à cette activité sont affectées librement par les Membres du Groupement dans le respect des principes applicables au Groupement compte tenu de son activité d'organisme de foncier solidaire.

Titre III - ORGANISATION ET ADMINISTRATION

Article 18 – ASSEMBLEE GENERALE

Article 18.1 – Composition

L'Assemblée Générale est composée de l'intégralité des Membres du Groupement.

Les représentants des Membres à l'Assemblée Générale sont désignés par les organes compétents de ces Membres.

Le nombre de représentant de chaque Membre est proportionnel à ses droits, soit à la signature de la convention constitutive entre les Membres fondateurs :

Membres fondateurs	Nombre de représentant
Ville de Paris	7
Paris Habitat-OPH	1
RIVP	1
Elogie/Siemp	1
Total	10/10

Il est également possible de prévoir, le cas échéant, la consultation préalable de certaines autorités administratives et d'inviter lesdites autorités à l'Assemblée Générale, sans toutefois leur octroyer de droit de vote.

De la même façon, un ou deux membres des directions techniques de la ville de Paris pourront être invités à assister aux Assemblées générales, sans toutefois détenir de droit de vote.

Article 18.2 – Compétences, pouvoirs de l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale des Membres du Groupement fixe les orientations, prend toute décision relative à l'administration du Groupement, sous réserve des pouvoirs dévolus à d'autres organes par la présente convention constitutive.

L'Assemblée Générale des Membres valide les projets présentés par le Comité d'engagement.

L'Assemblée Générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du Groupement. Elle délibère ainsi notamment sur l'autorisation des prises de participation, l'association du Groupement à d'autres structures, l'autorisation des transactions.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les Membres du Groupement, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à l'Assemblée Générale.

Article 18.3 – Convocation de l'Assemblée Générale

1°) L'Assemblée Générale est réunie au moins une fois par an, à titre ordinaire, pour délibérer sur les comptes et la gestion du Groupement, sur convocation de son Président. La première Assemblée sera convoquée par le Président Provisoire, désigné ci-après à l'Article 19.1, au plus tard le 31 janvier 2020, sous réserve de l'obtention de la décision d'approbation de la présente convention constitutive de groupement par les autorités compétentes de l'État. À défaut, le Président Provisoire convoquera la première assemblée générale dans les 2 mois de l'obtention de la décision d'approbation des présents statuts par les autorités compétentes de l'État.

Il pourra en outre être convoqué des Assemblées Générales Extraordinaires, sur demande écrite au Président par un Membre du Groupement.

2°) L'AG est convoquée 20 jours au moins à l'avance. Ce délai est réduit à 5 jours en cas d'urgence.

Les convocations contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

Les convocations sont faites par lettre recommandée, adressée à chacun des Membres, par voie postale ou électronique dans les conditions de l'article 1369-8 du Code civil. Elles peuvent également être remises contre émargement.

La convocation devra être accompagnée d'un modèle de mandat pour le cas où le Membre convoqué souhaiterait se faire représenter.

Article 18.4 – Voix

Chacun des représentants des Membres dispose d'une voix en Assemblée générale.

Article 18.5 – Quorum à l'Assemblée Générale

Sont réputés présents pour le calcul du quorum les représentants des Membres qui participent à l'Assemblée par des moyens de visio-conférence ou de télécommunication permettant leur identification.

L'Assemblée Générale délibère valablement si les Membres présents ou représentés détiennent au moins conjointement 2/3 des voix.

Si la réunion ne peut se tenir valablement, les Membres sont convoqués pour une nouvelle réunion dans un délai qui ne peut être supérieur à un (1) mois. Les délibérations sont alors valables quels que soient le nombre de Membres présents ou représentés.

Article 18.6 – Majorités à l'Assemblée Générale

Sont réputés présents pour le calcul de la majorité, les représentants des Membres qui participent à l'Assemblée par des moyens de visio-conférence ou de télécommunication permettant leur identification.

Les décisions de l'Assemblée Générale du Groupement sont prises suivant les règles de majorité suivantes :

1°) Sauf les exceptions ci-après énoncées les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des Membres présents ou représentés du Groupement (**majorité simple**). Les voix de ceux qui se sont abstenus, qui n'ont pas pris part au vote, ou ont exprimé un vote blanc ou nul, ne sont pas prises en compte.

2°) Lorsque l'Assemblée délibère au sujet de :

- toute modification de la présente convention (y compris la modification de la répartition des voix ou des charges),
- la dissolution du Groupement,
- les mesures nécessaires à la liquidation du Groupement,
- la transformation du Groupement en une autre structure,
- l'admission de nouveaux Membres,
- l'exclusion d'un Membre et ses modalités financières,
- la fixation, le cas échéant des modalités du retrait d'un Membre,

Ses décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix des Membres du Groupement (**majorité renforcée**).

Toutefois, en cas de modification de la répartition des voix ou des charges, la décision ne pourra être adoptée qu'avec l'accord des Membres du Groupement dont les quotes-parts de voix se trouvent diminuées ou dont les quotes-parts de charges se trouvent augmentées.

3°) Lorsque la décision débattue concerne une opération menée par une partie seulement des Membres, seuls les Membres concernés par cette décision et cette opération prendront part au vote, on parle alors d'Assemblée Générale Particulière. Ces dispositions spéciales pourront être prises soit au cours d'Assemblées Générales regroupant l'ensemble des Membres, soit au cours d'Assemblées Particulières réunissant les seuls Membres concernés, comme bon semble aux Membres concernés par cette décision.

Article 18.7 – Tenue des Assemblées

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans les convocations.

L'Assemblée Générale désigne le Président de séance parmi ses Membres. Il est assisté de deux scrutateurs choisis par l'Assemblée, laquelle nomme en outre un secrétaire, qui peut être pris en dehors des Membres de l'Assemblée, l'ensemble constituant le Bureau de l'Assemblée.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms, raisons sociales, dénominations, domiciles et sièges sociaux des représentants des Membres présents ou représentés. Cette feuille est certifiée exacte par les Membres du Bureau de l'Assemblée en entrant en séance. Elle doit être communiquée à tout Membre qui en fait la demande.

Article 18.8 – Ordre du Jour

Tout Membre du Groupement peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la question n'a pu être inscrite à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande, elle l'est à l'assemblée suivante.

L'ordre du jour est élaboré par le Directeur Général en concertation avec les Membres.

Article 18.9 – Délibérations

Les décisions régulièrement prises obligent tous les Membres, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Les délibérations de l'Assemblée font l'objet d'un procès-verbal établi par tout moyen notamment support informatique, lesquels sont conservés par le Directeur Général avec les feuilles de présence y afférentes.

Le procès-verbal est notifié par le Directeur Général, par lettre simple aux Membres.

Article 19 – PRESIDENT DU GROUPEMENT

Article 19.1 – Président provisoire

Jusqu'à la première Assemblée Générale, le Président provisoire du Groupement est Monsieur Ian BROSSAT, domicilié 95 avenue de France 75013 Paris, en les locaux de la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris.

Article 19.2 – Président

Le Président est désigné par l'Assemblée Générale, parmi les représentants de ses Membres.

Il convoque l'Assemblée générale, en fixe l'ordre du jour et dirige ses débats.

Après présentation des dossiers par le Directeur Général en charge de leur préparation, le Président propose et met aux voix les projets de délibérations correspondants. Il proclame le résultat des votes et prononce les décisions et par sa signature valide les délibérations sus-évoquées.

Le Président valide également par sa signature les procès-verbaux de toutes les réunions et les adresse à l'ensemble des destinataires prévus.

Le Président exerce un rôle de représentation du Groupement.

Article 20 – COMITE D'ENGAGEMENT

Le Comité d'engagement est chargé d'examiner les projets présentés par les Membres du Groupement, de préparer, par ses avis, les décisions de l'Assemblée générale sur ces projets.

Il est présidé par le Directeur du Groupement et composé d'un représentant de chacun de ses Membres.

Au sein du Comité d'engagement, chaque représentant dispose d'une voix.

Le Comité d'engagement ne pourra soumettre à l'Assemblée générale que des projets qui ne remettent pas en cause l'équilibre financier du Groupement.

Le Comité d'engagement est réuni au moins une fois par trimestre, à titre ordinaire, sur convocation du Directeur du Groupement. Il pourra en outre être convoqué des Comité d'engagement Extraordinaires, sur demande écrite au Directeur du Groupement par un Membre du Groupement.

Article 21 – DIRECTEUR DU GROUPEMENT

Article 21.1 – Directeur provisoire

Jusqu'à la première Assemblée Générale, le Directeur provisoire du Groupement est Madame Sophie LECOQ, domiciliée 95 avenue de France 75013 Paris, en les locaux de la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris.

Article 21.2 – Directeur

Le directeur du Groupement est nommé par l'Assemblée Générale qui fixe la durée et les conditions d'exercice de son mandat.

Le Directeur assure le fonctionnement du Groupement sous l'autorité de l'Assemblée Générale et dans les conditions fixées par celle-ci.

À cet effet, :

- 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 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 signe l'ensemble des documents inhérents aux décisions de l'Assemblée Générale ;
- il représente le Groupement en justice et dans les actes de la vie civile ;
- une fois par an, il soumet à l'Assemblée Générale un rapport d'activité du Groupement;
- dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice, il adresse ce rapport d'activité au préfet qui a délivré l'agrément d'organisme de foncier solidaire au Groupement.

En fonction des choix stratégiques, :

- il met en œuvre les décisions de l'Assemblée Générale en sa qualité de responsable exécutif du Groupement;
- il élabore le projet de budget nécessaire aux décisions mises en œuvre ;
- il rend compte à l'Assemblée Générale de l'activité du Groupement, notamment à partir d'indicateurs prédéterminés.

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.

Titre IV – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 22 – REGLEMENT INTERIEUR

Un règlement intérieur est arrêté par l'Assemblée Générale pour préciser et compléter les règles de fonctionnement du Groupement et fixer les modalités d'application de la présente convention. Il fixe notamment les règles de désignation des ménages bénéficiaires des Baux Réels Solidaires.

Le règlement intérieur initial fait l'objet d'une approbation par les organes délibérants de chacun des Membres fondateurs.

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

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.

Titre IV – LIQUIDATION DU GROUPEMENT

Article 23 – DISSOLUTION

Le Groupement peut être dissous :

- par décision de l'Assemblée Générale adoptée à la majorité renforcée.
- par décision de l'autorité administrative qui a approuvé la présente convention notamment en cas d'extinction de l'objet.

Article 24 – LIQUIDATION

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

L'Assemblée Générale fixe les modalités de la liquidation du Groupement et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle fixe les attributions et l'étendue des pouvoirs.

Article 25 – DEVOLUTION DES DROITS ET OBLIGATIONS

Article 25.1 – Dévolution des droits et obligations en cas de dissolution du Groupement

En cas de dissolution du Groupement, après paiements des dettes et, le cas échéant, reprise des apports par les Membres concernés, l'ensemble des droits et obligations du Groupement sont dévolus à un ou plusieurs bénéficiaires titulaires de l'agrément d'organisme de foncier solidaire conformément à l'article R.329-17 du Code de l'urbanisme ou à toute disposition légale ou règlementaire qui viendrait à s'y substituer postérieurement à la signature des présents statuts.

À défaut de décision de l'Assemblée Générale avant sa dissolution, la dévolution de ces droits et obligations est prononcée par le préfet de région.

Article 25.2 – Dévolution des droits et obligations en cas de retrait de l'agrément d'organisme de foncier solidaire

En cas de retrait de l'agrément d'organisme de foncier solidaire du Groupement, l'ensemble des actifs affectés à un bail réel solidaire, notamment les biens immobiliers, 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 suivant le retrait de l'agrément d'organisme de foncier solidaire du Groupement.

Fait à Paris le dix-huit novembre deux mille dix neuf
En SIX (6) exemplaires originaux

	PARAPHES	**SIGNATURES**
La Ville de Paris Représentée par Madame Blanche GUILLEMOT		
PARIS HABITAT OPH Représenté par Monsieur Stéphane DAUPHIN		
La RIVP Représentée par Monsieur Serge CONTAT		
ELOGIE-SIEMP Représentée par Madame Valérie de BREM		