

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 20 décembre 2019</b>	<b>N° 2019-823</b>

Convocation du 13 décembre 2019

Aujourd'hui vendredi 20 décembre 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Jacques BOUTEYRE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, M. Michel POIGNONEC, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC  
M. Michel DUCHENE à M. Max COLES  
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON  
M. Kévin SUBRENAT à Mme Laetitia JARTY-ROY  
Mme Odile BLEIN à Mme Léna BEAULIEU  
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA  
Mme Anne BREZILLON à Mme Zeineb LOUNICI  
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Marie-Hélène VILLANOVE  
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Cécile BARRIERE  
M. Jean-Louis DAVID à M. Jacques BOUTEYRE  
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE  
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Christine PEYRE  
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM  
Mme Martine JARDINE à M. Jacques GUICHOUX  
M. Pierre LOTHAIRE à M. Daniel HICKEL  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Philippe FRAILE MARTIN  
Mme Arielle PIAZZA à Mme Dominique IRIART  
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à M. Benoît RAUTUREAU  
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT  
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

**EXCUSE(S) :**

Mme Marie-Christine BOUTHEAU.

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h10  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA à partir 11h35  
M. Michel VERNEJOUL à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h25  
M. Erick AOUIZERATE à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 11h55  
M. Nicolas BRUGERE à Mme Magali FRONZES à partir de 12h05  
M. Bernard JUNCA à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h50  
M. Eric MARTIN à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h00  
Mme Gladys THIEBAULT à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h35  
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST à partir de 12h15

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 20 décembre 2019</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale Valorisation du territoire <b>Direction de l'habitat et de la politique de la ville</b>	<b>N° 2019-823</b>

---

**Adhésion et participation au capital de la Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) porteuse de l'Organisme de foncier solidaire (OFS) de Bordeaux Métropole - Désignation d'un représentant permanent - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

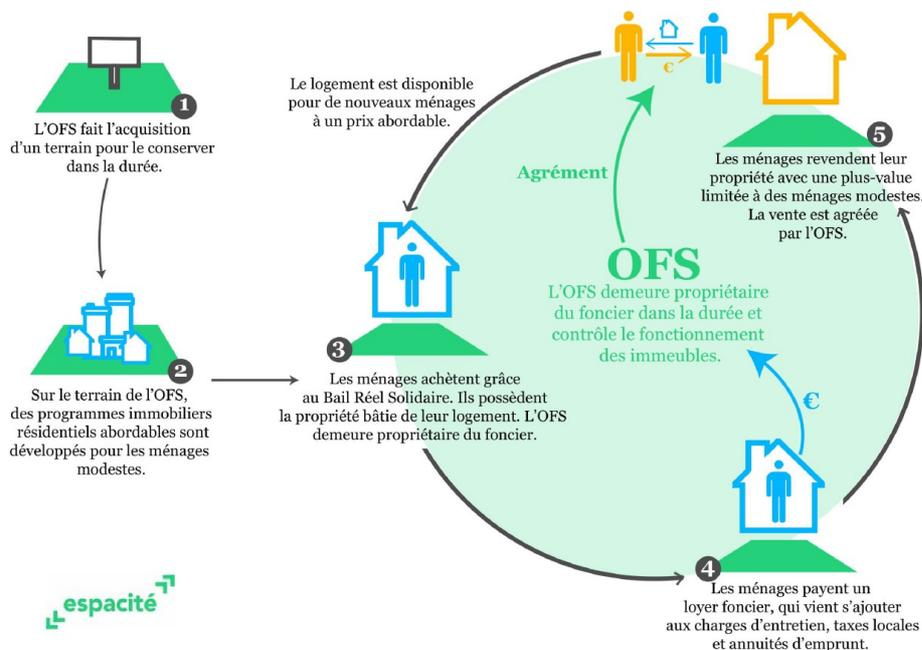
**1. Objectifs généraux d'un OFS et fonctionnement**

Créé par la loi pour l'Accès au logement et pour un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, l'Organisme foncier solidaire (OFS) est une structure à but non lucratif agréée par le Préfet. Son objet principal est d'acquérir des terrains ou des immeubles, d'y faire construire des logements par des opérateurs, et de les mettre à disposition des acquéreurs au moyen de baux de longue durée, appelés Baux réels solidaires (BRS). Il s'agit d'un démembrement de la propriété du terrain et du bâtiment, c'est à dire :

- le propriétaire achète uniquement son logement (les murs) en accession sociale à la propriété (sous conditions de ressources),
- il loue le terrain sur lequel est construit son logement (ou une partie du terrain pour les immeubles collectifs), au travers d'un bail appelé Bail réel solidaire (BRS), signé avec l'Organisme foncier solidaire, qui reste propriétaire du terrain.

Ce montage, qui repose sur la dissociation entre le bâti et le foncier, offre des droits réels immobiliers aux acquéreurs (ils peuvent vendre le logement, l'hypothéquer, le transmettre en succession) mais le fait que l'OFS conserve la propriété du terrain crée des obligations lors des reventes successives : respecter un prix de vente prédéfini, céder à des propriétaires occupants, respecter les plafonds de ressources pour les acquéreurs du Prêt social locatif accession (PSLA).

Ce dispositif peut être utilisé en construction neuve, en réhabilitation de logements anciens. Le recours à l'OFS dans le cadre de la vente de logements locatifs sociaux semble également possible sous réserve de sécurisation juridique, en cours d'étude par les opérateurs.



Le Bail réel solidaire (BRS) est un nouveau contrat juridique entre l'organisme foncier solidaire et les propriétaires de logements, créé par une ordonnance du 20 juillet 2016. Il s'agit d'un bail par lequel un acquéreur bénéficie de la jouissance d'un logement dans des conditions privilégiées, dans le neuf comme dans l'ancien :

- il bénéficie, s'il s'agit d'un logement neuf, d'une TVA à taux réduit 5,5%,
- le prix d'acquisition est plafonné aux plafonds de prix du PSLA (Prêt social locatif accession) : 2 885 € HT par m<sup>2</sup> de surface utile en 2019 en zone B1,
- ce même prix est réduit de la part représentée par l'achat du terrain, généralement entre 15 à 30% du prix final,
- lorsque la collectivité le décide, l'acquéreur peut bénéficier d'un abattement de 30% de la taxe foncière sur la propriété bâtie.

En contrepartie de ces avantages, l'acquéreur doit se conformer à certaines règles :

- respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus du PSLA (Prêt social locatif accession),
- occuper le logement à titre de résidence principale,
- s'acquitter, en plus de sa mensualité d'emprunt, d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain.

La principale novation de ce bail réside dans le fait que les conditions de revente du logement sont fixées dans le bail et sont transmissibles aux acquéreurs successifs. En effet, ce bail prévoit dès l'origine que :

- le nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de revenus du PSLA,
- le prix de revente du logement respecte une formule de revente et ne peut dépasser les plafonds de prix du PSLA.

## 2. Un nouvel outil de la politique d'accession à la propriété pour Bordeaux Métropole

La politique d'aide à l'accession à la propriété de Bordeaux Métropole repose actuellement sur 3 principaux outils, règlementaires et financiers : des obligations d'urbanisme qui imposent une quote-part d'accession sociale dans les opérations (servitudes de mixité sociale et secteurs de diversité sociale), des opérations d'aménagement à la programmation négociée, et des aides aux accédants (Prêt à 0% de Bordeaux Métropole).

L'OFS constitue un quatrième pilier plus opérationnel et complémentaire destiné à réduire le prix des logements et à encadrer les reventes sur le long terme. Il apporte une réponse nouvelle aux besoins d'accès des ménages et favorise le parcours résidentiel.

Par ailleurs, les logements en BRS comptent dans le nombre de logements sociaux attendus au titre de la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU), sans limitation de durée (en revanche, il ne compte pas dans les objectifs triennaux fixés par l'Etat aux communes dans le cadre de la loi SRU).

En outre, avec la revente du logement sous OFS, le logement reste un produit d'accès sociale à la propriété à vie, alors qu'un logement en accession sociale en PSLA peut faire l'objet de plus-values importantes au-delà des clauses anti-spéculatives prévues dans les actes et n'est compté que 5 ans après la levée de l'option d'achat dans le taux de logements sociaux de la loi SRU. L'OFS permet à la collectivité de pérenniser sur le long terme une aide consentie pour la réalisation d'un logement en accession sociale (foncier décoté, subventions, etc.).

### 3. Mise en place et fonctionnement de l'OFS métropolitain

Axanis, en lien avec Aquitanis, Mesolia et le Toit Girondin, propose de créer un Organisme de foncier solidaire (OFS) de périmètre métropolitain, en associant Bordeaux Métropole à la gouvernance.

#### a. Gouvernance et participation

Suite au rapport présenté en bureau du 29 novembre 2018 sur ce dispositif, il a été décidé d'accompagner cette proposition de création d'une structure ad hoc ayant pour périmètre exclusif Bordeaux Métropole et une gouvernance collective où les intérêts de Bordeaux Métropole sont largement représentés.

A ce titre, il est proposé que Bordeaux Métropole apporte la moitié du capital et les organismes fondateurs (Aquitanis, Axanis, Mesolia, le Toit Girondin) l'autre moitié. L'organisme sera ouvert aux autres bailleurs, bien que les fondateurs conservent néanmoins une position privilégiée dans la gouvernance.

La mise en place de cet outil se fera en deux temps :

- Création de la structure juridique porteuse : la création d'un organisme de foncier solidaire nécessite un agrément préfectoral qui ne peut être accordé qu'à une personne morale existante. Ainsi il était nécessaire dans ce dossier de créer la structure porteuse, avant de demander l'agrément préfectoral d'organisme foncier solitaire. Ainsi Aquitanis, Axanis, Mesolia et le Toit Girondin ont été à l'initiative de la création d'une Société coopérative d'intérêt collectif à actionnariat simplifié (SCIC SAS), dont les statuts sont présentés en annexe.
- Agrément organisme de foncier solidaire : suite à la délibération actant l'intégration de Bordeaux Métropole à cette SCIC SAS, la structure sollicitera l'agrément OFS auprès du préfet. Le versement de l'apport de Bordeaux Métropole se fera sous réserve de l'obtention de cet agrément afin de garantir l'objet de la participation financière. La qualité d'adhérent étant concomitante au versement de l'apport, l'entrée officielle de Bordeaux Métropole dans cette structure se fera une fois l'agrément obtenu sur la base du calendrier prévisionnel proposé en partie C.

Cette société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiées (SCIC SAS) sera gouvernée par 6 collèges délibérants :

Dénomination du collège	Composition du collège de vote	Droits de vote
Collège des collectivités locales	Collectivités locales relevant du ressort territorial de Bordeaux Métropole et leurs groupements = Bordeaux Métropole	30%
Collège des organismes HLM publics et leurs filiales fondateurs	Aquitanis et Axanis	20%
Collège des organismes HLM privés fondateurs	Mesolia habitat et Le Toit girondin	20%
Collège des autres organismes du logement social et opérateurs privés	Autres organismes Habitation à loyer modéré (HLM), Société d'économie mixte (SEM) ou tout opérateur privé	10%

Collège des bénéficiaires	Personnes physiques ou morales bénéficiant des services de la Société Coopérative	10%
Collège des autres partenaires	Personnes morales ou physiques soutenant les activités de la Société Coopérative et ne se rattachant pas à un autre collège	10%

Lors de la constitution, il sera fait apport à l'OFS d'une somme totale de 2 000 000,00 € par ses associés. Les futurs associés envisagent de ventiler cet apport comme suit :

- Axanis : 250 000,00 € - conseil d'administration du 27/05/2019,
- Aquitanis : 250 000,00 € - conseil d'administration du 16/10/2019,
- Mesolia habitat : 250 000,00 € - conseil d'administration du 02/05/2019,
- Le Toit girondin : 250 000,00 € - conseil d'administration du 02/05/2019,
- Bordeaux Métropole : 1 000 000,00 € à l'issue de la signature de la convention et sous réserve de délivrance de l'agrément préfectoral d'organisme de foncier solidaire.

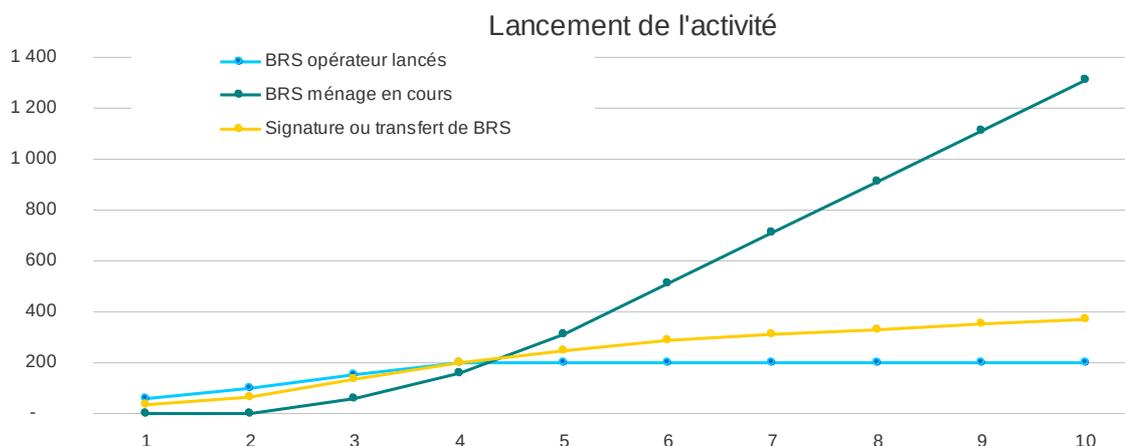
**Total : 2 000 000,00 €**

Bordeaux Métropole propose de nommer un représentant permanent à l'assemblée générale et au conseil d'administration de cette SCIC SAS, qui fera acte de candidature à la présidence du conseil d'administration, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires.

### b. Montée en charge et fonctionnement de l'activité

Le plan de développement de l'OFS prévoit des premières livraisons de logements à 3 ans sur un rythme atteignant en 4 ans 200 logements par an. A horizon 2030, l'OFS aurait 1300 baux réels solidaires en activité. L'activité opérationnelle de l'OFS consistera principalement à :

- acquérir des terrains chaque année pour faire réaliser 200 logements par an à différents opérateurs, et en priorité à Axanis et au Toit Girondin (courbe bleue : BRS opérateurs lancés),
- signer des baux réels solidaires ou signer des transferts de baux réels solidaires lors des cessions de logements à la première vente, lorsque l'occupant cède ou transmet à ses héritiers (courbe jaune : Signature ou transfert de BRS),
- quittance des baux réels solidaires (courbe verte : BRS ménage en cours).



Cette structure n'ayant pas de salariés, elle s'appuiera sur la SAC (Société Anonyme de Coordination) Coopairs, créée entre Mésolia et Aquitanis, pour assurer son activité opérationnelle. A cet effet des honoraires seront réglés par l'OFS pour les prestations réalisées. Coopairs assurera notamment pour le compte de l'OFS : l'administration de la société, le pilotage général et l'ingénierie financière, la prospection et la gestion foncière, la signature et le quittance des baux réels solidaires, le syndicat de copropriété.

Chaque opérateur qui réalise une opération neuve sur un foncier OFS assure la maîtrise d'ouvrage de celle-ci

et la commercialisation des logements. L'OFS assure la contractualisation avec ce dernier et les futurs acquéreurs la signature de l'ensemble des baux réels solidaires de l'opération (un pour chaque logement).

### C. Calendrier prévisionnel

- Novembre 2019 : Création de la SCIC SAS porteuse de l'OFS métropolitain
- 20 décembre 2019 : Délibération en Conseil métropolitain
- 1<sup>er</sup> trimestre 2020 : Signature de la convention de partenariat
- 1<sup>er</sup> trimestre 2020 : Agrément du préfet de région
- 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 : Mise en route opérationnelle

**Ceci vous étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :**

### **Le Conseil de Bordeaux Métropole**

**VU** le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 5217-2,  
**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 329-1 et R 329-1 à 329-17,  
**VU** le Code de la construction et de l'habitat et notamment les articles L 255-1 à 255-19 et R 255-1 à 255-9,  
**VU** le Plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole en vigueur,  
**VU** le projet de statuts de la SCIC porteuse de l'organisme de foncier solidaire métropolitain ci-annexé,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** que la production de logements sur la Métropole doit mieux répondre aux besoins et à la solvabilité des habitants, et qu'il convient de développer l'offre en accession sociale pérenne,

**CONSIDERANT** que la mise en place d'un organisme de foncier solidaire à l'échelle de Bordeaux Métropole permet via les baux réels solidaires de répondre à cet objectif,

**CONSIDERANT** la nécessité de désigner un représentant permanent au sein de la SCIC porteuse de l'organisme de foncier solidaire métropolitain,

### **DECIDE**

**Article 1 :** d'autoriser Bordeaux Métropole à être admise en qualité d'associé dans la SCIC, dans le collège des collectivités locales et leurs groupements,

**Article 2 :** d'autoriser Monsieur le Président de Bordeaux Métropole à signer la convention de partenariat entre Bordeaux Métropole et la SCIC porteuse de l'OFS métropolitain ci-annexée,

**Article 3 :** d'approuver les statuts de la SCIC porteuse de l'OFS métropolitain ci-annexés,

**Article 4 :** d'autoriser Bordeaux Métropole à apporter et verser 1 000 000 € en capital sous la contrepartie de 50 000 actions de la SCIC porteuse de l'OFS métropolitain d'une valeur nominale de 20 euros, somme prévue au budget de l'exercice 2019 au chapitre 26 compte 261 fonction 01, à l'issue de la signature de la convention, et sous réserve d'obtention de l'agrément préfectoral d'organisme de foncier solidaire de cette structure,

**Article 5 :** de désigner, après examen des candidatures, Monsieur Jacques Mangon, pour représenter Bordeaux Métropole en tant que représentant permanent à l'assemblée générale et au conseil d'administration de la SCIC porteuse de l'OFS métropolitain, qui fera acte de candidature à la présidence du conseil d'administration, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires :

**Article 6 :** d'autoriser Monsieur le Président à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente

délibération.

Désignation effectuée.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Monsieur JAY

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 20 décembre 2019

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>23 DÉCEMBRE 2019</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE :</b> <b>23 DÉCEMBRE 2019</b></p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,  Monsieur Jean TOUZEAU</p>
---	--

**Coo.sol**  
**OFS Bordeaux Métropole**  
Société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée  
à capital variable  
Siège social : 264 boulevard Godard 33300 Bordeaux  
Société en cours de formation au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux

## **STATUTS CONSTITUTIFS**

### **LES SOUSSIGNEES :**

-**AXANIS**, société coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré à forme anonyme dont le siège social est 17 rue du Commerce, 33800 Bordeaux, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 458 205 945, dûment représentée aux fins des présentes ;

-**AQUITANIS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE BORDEAUX METROPOLE**, Etablissement public à caractère industriel et commercial dont le siège social est 1 avenue André Reinson CS 30239, 33028 Bordeaux Cedex, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 398 731 489, dûment représentée aux fins des présentes ;

-**MESOLIA HABITAT**, société anonyme dont le siège social est 16-20 rue Henri Expert, 33200 Bordeaux, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 469 201 552, dûment représentée aux fins des présentes ; et

-**LE TOIT GIRONDIN**, société coopérative de production d'habitations à loyer modéré à forme anonyme dont le siège social est 16-18-20 rue Henri Expert, 33000 Bordeaux, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 456 201 334, dûment représentée aux fins des présentes,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable devant exister entre eux.

## **EXPOSE RELATIF AU PROJET COOPERATIF**

Aux fins de faciliter le développement d'une offre de logements accessibles aux plus modestes en accession à la propriété, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi « ALUR ») a institué l'organisme de foncier solidaire (OFS), structure sans but lucratif agréée et contrôlée par le préfet de région.

L'objet principal de l'OFS est d'acquérir des terrains ou des immeubles et de les mettre à disposition à des acquéreurs au moyen de baux de longue durée, parmi lesquels le bail réel solidaire (BRS), structure contractuelle fondée sur la dissociation du foncier et du bâti (le foncier restant la propriété de l'OFS bailleur) et codifiée aux articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est privilégié.

Après avoir mené une réflexion sur l'opportunité de recourir au BRS sur le territoire de Bordeaux Métropole, les associés fondateurs ont décidé de créer un OFS en vue de proposer une offre de logements pouvant satisfaire les besoins de ménages modestes et moyens répondant à des critères de ressources déterminés par la loi qui cherchent à se loger en zone tendues.

C'est dans ce contexte de poursuite d'un but d'intérêt général et d'utilité sociale que s'inscrit l'action de la présente société coopérative d'intérêt collectif (la « **Société Coopérative** »).

La présente Société Coopérative adhère aux principes définis par l'alliance coopérative internationale et constitue « une association autonome de personnes volontairement réunies pour satisfaire leurs aspirations et besoins économiques, sociaux et culturels communs au moyen d'une entreprise dont la propriété est collective et où le pouvoir est exercé démocratiquement ».

Elle a été constituée en vue de faciliter le développement d'opérations d'habitat social par la dissociation pérenne du foncier et du bâti conformément aux objectifs de l'article L.301-1 du Code de la construction et de l'habitation sur le territoire de Bordeaux Métropole et ainsi permettre l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens.

Elle inscrit son activité dans le cadre des dispositions de l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme et à ce titre poursuit un but d'intérêt général et d'utilité sociale.

Elle a adopté la forme juridique de société d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable dans la mesure où cette forme permet :

- un fonctionnement démocratique et collégial ;
- un multi-sociétariat ayant pour finalité l'intérêt collectif au-delà des intérêts particuliers et adapté à la poursuite de son objet social ; et
- la mise en œuvre effective des obligations découlant de l'agrément d'organisme de foncier solidaire et en particulier des dispositions de l'article R.329-3 du Code de l'urbanisme ;

Par ailleurs, la Société Coopérative répond aux valeurs et principes d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) régis par l'article L.333-17-1 du Code du travail et les articles R.3332-21-1 et suivants du même code.

### **TITRE I**

#### **FORME - DENOMINATION - SIEGE - OBJET - DUREE**

##### **ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé entre les souscripteurs des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable régie par les présents statuts et par les lois en vigueur, notamment par les dispositions de la loi n°47-1775

du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de commerce relatifs au capital variable et les autres dispositions du Code de commerce applicables à la société par actions simplifiée ainsi que les dispositions des articles R.329-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 2 - DENOMINATION**

La dénomination de la Société Coopérative est : Coo.sol OFS Bordeaux Métropole.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société Coopérative et destinés aux tiers, la dénomination sociale sera précédée ou suivie immédiatement des mots écrits lisiblement « société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable » ou des initiales « SCIC SAS à capital variable » ainsi que des lieu et numéro d'immatriculation de la Société Coopérative au Registre du commerce et des sociétés.

## **ARTICLE 3 - SIEGE SOCIAL**

Le siège est fixé à Bordeaux (33300), 264 boulevard Godard.

Il peut être transféré en tout autre endroit du territoire d'intervention défini à l'article 4 par simple décision du Conseil d'administration, celui-ci étant expressément habilité dans ce cas à modifier les statuts.

Tous autres transferts de siège relèveront de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

## **ARTICLE 4 - OBJET**

La Société Coopérative a pour objet de conduire et développer une activité d'intérêt général sans but lucratif consistant pour partie en l'acquisition et la gestion de terrains, bâtis ou non, en vue de la réalisation ou de la réhabilitation de logements et équipements collectifs à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation sur le territoire de Bordeaux Métropole afin notamment de faciliter l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes conformément aux dispositions du chapitre IX du titre II du livre III du Code de l'urbanisme et, d'autre part, dans l'accompagnement des ménages précités.

A ce titre, elle exerce notamment les missions définies à l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme.

Pour atteindre les buts ainsi exposés, la Société Coopérative a pour objet d'acquérir des terrains, bâtis ou non, nécessaires à ses activités, notamment :

- 1) en vue de leur mise à disposition dans le cadre des baux tels que définis par les articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation :
  - a. avec un ou plusieurs opérateurs en vue de la construction ou de la réhabilitation de logements pour revente des droits réels attachés aux logements construits ou réhabilités ou la location desdits logements ;
  - b. avec un preneur lors de l'acquisition des droits réels immobiliers attachés aux logements construits ou réhabilités ;
- 2) en vue de leur mise à disposition dans le cadre de baux de longue durée autres que ceux définis par les articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- 3) en vue de réaliser des opérations immobilières hors du cadre des baux visés aux paragraphes 1) et 2) ci-dessus.

Les baux réels solidaires, tels que définis par les articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et conclus par la Société Coopérative, y compris à l'occasion d'une cession entre

preneurs, ont une durée fixée par le Comité d'engagement. Cette durée est comprise entre 18 et 99 ans sans pouvoir être supérieure à la durée de la Société Coopérative définie à l'article 5 et prenant en compte les prorogations éventuelles décidées par l'assemblée générale.

La Société Coopérative a également pour objet :

- 4) d'offrir aux bénéficiaires d'un logement un accompagnement et un soutien particulier lors de la conclusion et pendant la durée des baux définis par les articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- 5) de collaborer et coopérer avec des entités nationales et internationales qui poursuivent les mêmes buts ; et
- 6) toutes autres activités de nature analogue aux précédentes et dirigées vers la protection, la promotion et la défense des objectifs poursuivis par la Société Coopérative.

Elle peut ainsi réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

#### **ARTICLE 5 - DUREE**

La durée de la Société Coopérative est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

La prorogation peut être décidée par décision en assemblée générale ordinaire conformément à l'article 31 des présents statuts dans la limite de 99 ans, même sans attendre l'arrivée du terme initial.

## **TITRE II CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES**

#### **ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est variable.

Le capital statutaire est le capital maximum de la coopérative, fixé par les statuts. Il peut être modifié par l'assemblée générale extraordinaire. Il est fixé à la somme de cinq millions d'euros (5 000 000,00 €).

Le montant nominal des parts sociales est de vingt (20,00) euros.

#### **ARTICLE 6.1 – FORMATION DU CAPITAL**

Lors de la constitution, il est fait apport à la coopérative d'une somme d'un million (1 000 000,00) d'euros correspondant à la valeur nominale de cinquante mille (50 000) parts sociales de vingt (20,00) euros toutes de numéraire, composant le capital social, lesdites parts sociales souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-après, par :

- Axanis :	250 000,00€
- Aquitanis, Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole :	250 000,00€
- Mésolia Habitat :	250 000,00€
- Le Toit Girondin :	250 000,00€
<b>Total</b>	<b>1.000.000,00 €</b>

seules personnes physiques ou morales, signataires des statuts.

La somme d'un million (1 000 000,00) d'euros correspondant à 100 % du montant des parts sociales de numéraire souscrites par les associés ont été régulièrement déposées à un compte ouvert au nom de la société en formation, dans les livres d'ARKEA et les versements des souscripteurs ont été constatés par un certificat établi conformément à la loi et délivré par ladite banque.

#### **ARTICLE 7 - VARIABILITE DU CAPITAL**

Le capital peut être augmenté par des souscriptions nouvelles de parts sociales effectuées par les associés actuels soit par l'admission de nouveaux associés.

Toute souscription de parts donne lieu à la signature par l'associé d'un bulletin de souscription en deux originaux.

Le capital peut diminuer à la suite de retraits ou d'exclusions d'associés.

Toutefois, les retraits ou exclusions ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital au-dessous du capital minimum.

Le capital minimum est fixé au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Coopérative conformément à l'article 13 de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Dans les limites de son capital statutaire et de son montant minimum, les augmentations et les réductions du capital sont agréées par le conseil d'administration qui en rend compte à la prochaine assemblée.

A cet effet, le conseil d'administration, d'une part recueille les nouvelles souscriptions dans la limite du capital statutaire fixé à l'article 6 des présents statuts, et d'autre part constate les retraits qui ont pu avoir lieu et ordonne le remboursement des sommes dues à ce titre.

Le Président a tous pouvoirs pour recevoir la souscription en numéraire d'actions nouvelles émanant soit des associés soit de nouveaux souscripteurs, dans les limites du capital maximum autorisé.

Les actions nouvellement souscrites en numéraire doivent être intégralement libérées lors de leur souscription.

Le capital social peut être diminué par la reprise des apports effectués par les associés qui se retirent de la Société Coopérative ou en sont exclus dans les conditions prévues par les présents statuts.

Aucune reprise d'apports ne pourra toutefois avoir pour effet de réduire le capital social de la Société Coopérative à une somme inférieure au montant du capital minimum autorisé. Si cette limite est atteinte, l'associé retrayant ou exclu perdra sa qualité d'associé à compter de la date d'effet de son retrait ou de son exclusion (selon le cas) et deviendra un simple créancier de la Société Coopérative pour le montant de ses parts sociales qui doit lui être remboursé. Les remboursements ne seront effectués qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital à son niveau minimum autorisé.

Les augmentations et les réductions du capital ne sont pas assujetties aux formalités de dépôt et de publication sauf si elles ont pour conséquence de modifier la composition des organes d'administration.

#### **7.1 – Variation du capital statutaire**

Le montant du capital statutaire peut être augmenté sur décision collective extraordinaire des associés prise aux conditions de quorum et de majorité nécessaires pour la modification des statuts.

En cas d'augmentation de capital en numéraire et de création de parts nouvelles, celles-ci doivent être intégralement libérées au moment de la souscription.

Toute personne entrant dans la Société Coopérative à l'occasion d'une augmentation de capital devra être préalablement agréée par le Conseil d'administration, qui en rend compte à la prochaine assemblée générale.

#### **ARTICLE 8 – APPORT EN NATURE PAR LES ASSOCIES**

Le capital peut être augmenté par des apports en nature réalisés par les associés, en particulier par l'apport de terrains constructibles et d'immeubles.

Dans ce cas, l'associé apporteur doit faire l'objet d'un agrément préalable du Conseil d'administration dans les conditions prévues à l'article 13.

La valorisation des biens est réalisée par une évaluation préalable, effectuée sous la responsabilité d'un commissaire aux apports.

#### **ARTICLE 9 - INTERDICTION DE L'INCORPORATION DE RESERVES**

Il ne peut être procédé à aucune augmentation de capital par incorporation de réserves.

#### **ARTICLE 10 - LIBERATION - FORME DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont nominatives. Elles sont entièrement libérées au moment de la souscription.

La propriété des parts sociales résulte d'une inscription en compte dans les livres de la Société Coopérative au nom de chacun des titulaires.

Les parts sociales sont indivisibles vis-à-vis de la Société Coopérative. Elles ne peuvent pas faire l'objet d'un nantissement, d'un prêt, d'une location, d'un démembrement, d'une mise en copropriété, d'une transmission par donation ou par legs, ni être le support de rémérés ou d'options et il ne peut en être fait des produits dérivés. Dans toutes ces situations, le propriétaire des parts sociales concernées perd de plein droit la qualité d'associé.

#### **ARTICLE 11 - SOUMISSION AUX STATUTS ET AUX ASSEMBLEES**

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les organes de la Société Coopérative.

#### **ARTICLE 12 - HERITIERS - AYANTS DROIT**

Les parts sociales sont nominatives et intuitu personae. Les héritiers ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, recourir à l'apposition de scellés sur les biens et documents de la Société Coopérative, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'assemblée générale.

Les parts reçues par héritage sont remboursées à l'héritier ou à l'indivision, s'ils sont plusieurs, au vu d'un certificat du notaire chargé de la succession.

**TITRE III**  
**ASSOCIES - ADMISSION - RETRAIT - EXCLUSION**

**ARTICLE 13 - ASSOCIES**

Toute personne physique ou morale peut solliciter son admission en qualité d'associé.

Toute candidature doit être présentée au Conseil d'administration qui l'examine et peut la rejeter à la majorité de ses membres présents ou représentés. La décision du Conseil d'administration en cas de refus, est communiquée par écrit au candidat dans le mois qui suit la délibération. Le candidat rejeté peut faire appel de la décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Conseil d'administration qui le soumet à la prochaine assemblée générale. L'assemblée générale concernée statue sur l'appel dans les conditions prévues pour les assemblées générales ordinaires. Sa décision est définitive.

Les salariés embauchés en contrat à durée indéterminée sont tenus de demander leur admission en qualité d'associés. Dans ce cadre, ils s'engagent à souscrire et à libérer une part.

Cette candidature au sociétariat, ainsi que toutes les conditions de sa mise en œuvre, seront expressément intégrées au contrat de travail, auquel sera annexé un exemplaire des statuts de la Société Coopérative.

Comme pour les autres catégories, le Conseil d'administration a la possibilité de rejeter la candidature d'un salarié. Dans ce cas, ce refus libère le salarié de son obligation de devenir associé coopérateur.

**ARTICLE 14 – CATEGORIE D'ASSOCIES**

Les catégories sont des groupes de sociétaires qui ont un rapport de nature distincte aux activités de la société. Leur rassemblement crée le multi sociétariat qui caractérise la société coopérative d'intérêt collectif.

Ces catégories ne préfigurent pas les collèges qui peuvent être constitués sur des bases différentes.

Chaque associé coopérateur relève d'une et une seule des cinq (5) catégories décrites ci-dessous, en fonction de son statut et des liens qui l'unissent avec la Société Coopérative :

<b>Catégorie</b>	<b>Description</b>	<b>Nombre minimum de parts sociales à souscrire</b>
Salariés	Salariés de la Société Coopérative ou, à défaut, producteurs des biens ou services de la Société Coopérative	1
Bénéficiaires	Toute personne physique ou morale qui bénéficie habituellement à titre gratuit ou onéreux des biens et services de la Société Coopérative.	1
Collectivités locales	Collectivités locales relevant du ressort territorial de Bordeaux Métropole et leurs groupements	12 500

Organismes d'habitats à loyer modéré (HLM) et sociétés d'économie mixte (SEM) et opérateurs privés	Toute personne morale ayant un statut HLM, SEM immobilière ou tout autre opérateur privé.	12 500
Partenaires	Toute personne physique ou morale souhaitant participer au développement de la Société Coopérative dans le respect de ses valeurs et de son projet	1

La catégorie des salarié(e)s de la Société Coopérative peut accueillir, uniquement en l'absence de salariés de la Société Coopérative présents au capital, des producteurs de biens ou services de la Société Coopérative.

Les catégories sont exclusives les unes des autres. Le choix d'affectation de chaque associé à une catégorie est du ressort exclusif du Conseil d'administration, tout comme il est seul compétent pour décider du changement de catégorie.

Un associé qui souhaiterait changer de catégorie doit adresser sa demande au Conseil d'administration en indiquant de quelle catégorie il souhaiterait relever. Il apportera tout élément de preuve nécessaire pour étayer sa demande, si celles-ci ne sont pas déjà en possession de la Société Coopérative.

Un associé dont le statut évolue ou dont la relation avec la Société Coopérative évolue devra se conformer aux conséquences du changement de catégorie décidé par le Conseil d'administration.

La création de nouvelles catégories ainsi que la modification de ces catégories sont décidées par l'assemblée générale extraordinaire.

#### **ARTICLE 15 - PERTE DE LA QUALITE D'ASSOCIE**

La qualité d'associé se perd :

- sur demande de retrait de l'associé intéressé, notifiée par écrit au Président et qui prend effet immédiatement, sous réserve des dispositions de l'article 14 ;
- par la perte de plein droit de la qualité d'associé, constatée par le Conseil d'administration ;
- par l'exclusion prononcée dans les conditions exposées ci-après.

Ces dispositions ne font pas échec à celles de l'article 7 relatives au capital minimum.

La perte de la qualité d'associé intervient de plein droit :

- par le décès de l'associé personne physique ;
- par la décision de liquidation (amiable ou judiciaire) de l'associé personne morale ;
- en cas de non respect du troisième paragraphe de l'article 10 ;
- lorsqu'un associé n'a pas été présent ou représenté à deux (2) assemblées générales ordinaires consécutives, il perd de plein droit la qualité d'associé s'il n'est ni présent ni représenté lors de l'assemblée générale ordinaire suivante, soit la troisième (3) ;
- pour les associés salariés, à la date de cessation de leur contrat de travail. Toutefois, si le salarié sortant souhaite rester membre coopérateur, il doit en faire la demande à la Société Coopérative en précisant la catégorie dans laquelle il souhaite entrer ;

- pour les bénéficiaires des services de la Société Coopérative, à la date de fin du bénéfice de ces services. Si le bénéficiaire sortant souhaite rester membre coopérateur, il doit en faire la demande à la Société Coopérative en précisant la catégorie dans laquelle il souhaite entrer.

La perte de la qualité d'associé peut résulter de la mise en œuvre d'une procédure d'exclusion. L'exclusion est prononcée par l'assemblée générale extraordinaire sur proposition du Conseil d'administration, l'intéressé y étant invité à présenter ses observations. L'exclusion est prononcée à l'encontre de tout associé qui ne coopère plus à l'entreprise commune ou qui aura causé un préjudice matériel ou moral à la Société Coopérative ; l'assemblée étant souveraine pour apprécier le degré de coopération ou du préjudice concerné. La perte de la qualité d'associé intervient dès la clôture de l'assemblée générale extraordinaire ayant décidé de l'exclusion de l'associé concerné.

#### **ARTICLE 16 - CONSEQUENCE DE LA PERTE DE QUALITE D'ASSOCIE**

La perte de la qualité d'associé entraîne le remboursement des sommes qu'il a versées pour libérer les parts sociales souscrites sous déduction, en proportion de ses droits sociaux, des pertes qui, le cas échéant, auraient été constatées par l'assemblée générale avant la cause de la perte de la qualité d'associé. Ce remboursement ne comporte aucune part des fonds de réserve.

Le remboursement ci-dessus a lieu dans le délai maximum d'un an. Si la situation financière de la Société Coopérative l'exige, le remboursement se fera au fur et à mesure des disponibilités en caisse, et par ordre des demandes. Pour déterminer l'ordre de sortie, il sera tenu compte en premier de la date de perte de la qualité d'associé et, en cas d'égalité, de la date de la demande de retrait.

La personne qui perd la qualité d'associé reste tenue pendant cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

#### **ARTICLE 17 - FORME DE LA CESSION**

Le transfert de parts sociales au profit d'un tiers ou entre associés doit être autorisé par le Conseil d'administration qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

A cet effet, le demandeur doit avertir la Société Coopérative par lettre recommandée avec demande d'avis de réception présentant son projet et l'acquéreur proposé.

L'agrément de la cession est acquis ou réputé tel en cas de décision favorable notifiée au demandeur par la Société Coopérative, ou lorsque la Société Coopérative n'a pas donné de réponse dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de la notification de la demande.

En cas de refus d'agrément, le Conseil d'administration est tenu, dans un délai de trois (3) mois à compter de son refus, de faire acquérir les parts sociales de l'associé cédant soit par un autre associé, soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même proposée(s) ou agréée(s), à moins que la Société Coopérative elle-même décide de les annuler, de procéder à leur remboursement et de constater la réduction du capital corrélative.

Si, à l'expiration du délai de trois (3) mois susmentionné, l'achat n'est pas réalisé ou la Société Coopérative n'a pas décidé d'annuler les parts sociales, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation dudit délai par décision de justice à la demande de la Société Coopérative.

A l'égard de la Société Coopérative et des tiers, tout transfert de parts sociales est valablement opéré par un virement de compte à compte dans les livres de la Société Coopérative, sur instructions du cédant, après avis du Conseil d'administration.

## **TITRE IV ADMINISTRATION**

### **ARTICLE 18 – CONSEIL D'ADMINISTRATION**

La Société Coopérative est administrée par un Conseil d'administration composé de trois (3) membres au moins, à dix-huit (18) membres au plus, pris parmi les associés, nommés et révocables par l'assemblée générale ordinaire. Par exception à ce qui précède, les premiers membres du Conseil d'administration sont désignés dans les statuts.

La durée des fonctions des administrateurs est de trois (3) ans. Le Conseil d'administration est renouvelable par tiers (1/3) tous les ans. Pour les premières applications de ces dispositions, l'ordre de sortie est déterminé par un tirage au sort effectué en séance du Conseil d'administration ; une fois le roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Les membres sortants sont rééligibles.

Une personne morale peut être nommée administrateur. Lors de sa nomination, elle est tenue de désigner un représentant permanent. Lorsqu'elle le révoque ou s'il démissionne, elle pourvoit sans délai à son remplacement ; il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

En cas de vacance au sein du Conseil d'administration, par décès ou démission, les membres restants peuvent, entre deux assemblées générales, pourvoir au remplacement provisoire par des nominations valables jusqu'à ratification par la prochaine assemblée générale.

Si le nombre d'administrateurs est devenu inférieur à trois (3), l'assemblée générale ordinaire est convoquée immédiatement pour compléter l'effectif du Conseil d'administration.

A défaut de ratification par l'assemblée générale des désignations à titre provisoire faites par le Conseil d'administration, les délibérations prises et les actes accomplis entre temps par le Conseil d'administration n'en demeurent pas moins valables.

Les fonctions du nouveau membre cessent à l'époque où auraient cessé celles du membre qu'il remplace.

Le conseil d'administration adopte un règlement intérieur qui organise le fonctionnement de cet organe et la déontologie qui s'impose à ses membres. Il est adopté et modifié en séance par le conseil, qui le tient à disposition des associés sur simple demande. Une copie est systématiquement transmise à chaque administrateur lors de sa première nomination.

### **ARTICLE 18.1 – NOMINATION DE CENSEURS**

Le Conseil d'administration peut désigner un ou plusieurs censeurs, personnes physiques ou personnes morales, associées ou non de la Société.

Leur nombre ne peut toutefois excéder deux.

Ils sont nommés pour une durée de trois (3) années à compter de la date de leur nomination et sont renouvelables dans leurs fonctions.

Ils peuvent être révoqués, à tout moment, sans indemnité, par décision du Conseil d'administration.

Ils ont notamment pour mission de veiller à la stricte application des statuts et font part de leur expertise sur les sujets abordés dans le cadre de la tenue des réunions du Conseil d'administration.

Les fonctions de censeurs ne font l'objet d'aucune rémunération. Ils n'ont droit qu'au remboursement, sur justification, des frais qu'ils peuvent être amenés à engager pour le compte et dans l'intérêt de la Société Coopérative.

Ils sont convoqués à toutes les séances du Conseil d'administration mais ne participent pas aux délibérations.

Leur absence ne peut nuire à la validité des délibérations du conseil d'administration.

#### **ARTICLE 19 - CONDITIONS D'EXERCICE DES FONCTIONS**

Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne peut être supérieur au tiers (1/3) des administrateurs en fonction.

Les fonctions de membre du Conseil d'administration sont gratuites. Les administrateurs n'ont droit qu'au remboursement, sur justification, des frais qu'ils peuvent être amenés à engager pour le compte et dans l'intérêt de la Société Coopérative.

#### **ARTICLE 20 - PRESIDENT - BUREAU**

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président. Ne peut être élu Président qu'un membre du Conseil d'Administration relevant de l'un des collèges suivants :

- Collège collectivité locale,
- Collège des organismes HLM publics et leurs filiales fondateurs,
- Collège des organismes HLM privés fondateurs.

Le Président est élu pour une durée d'un an renouvelable dans la limite de la durée de son mandat d'administrateur.

Le Président exerce son mandat à titre gratuit.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, elle doit désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes obligations et encourt les mêmes responsabilités que s'il était président à titre personnel. La révocation du représentant permanent par la personne morale Président ne prend effet qu'à la date de nomination de son remplaçant. Si le représentant permanent démissionne, la personne morale Président est alors de droit représentée par son représentant légal tant qu'elle n'a pas désigné un nouveau représentant permanent.

Le Président est rééligible et peut être révoqué à tout moment par le Conseil d'administration.

Le Président représente la Société Coopérative vis-à-vis des tiers. Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société Coopérative, dans le cadre de son objet et des décisions du Conseil d'administration ou de l'assemblée générale.

Il organise et dirige les travaux du Conseil d'administration dont il rend compte à l'assemblée générale, veille au bon fonctionnement des organes de la Société Coopérative et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Conseil d'administration peut désigner en outre, chaque année, un vice-président et un secrétaire pris parmi ses membres. Le Président, le vice-président et le secrétaire constituent le bureau.

Si le trésorier est choisi parmi les administrateurs, il est également membre du bureau.

En cas d'empêchement temporaire du Président en exercice, le Conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président ; il en est de même en cas de décès du Président, dans l'attente de la nomination de son remplaçant.

En cas d'empêchement temporaire, la délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est révocable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

La limite d'âge du Président est fixée à soixante-quinze (75) ans ; lorsque le Président atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office du poste de Président lors de l'assemblée générale qui suit.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'administrateur délégué dans les fonctions de Président.

## **ARTICLE 21 - REUNIONS**

Le Conseil d'administration se réunit sur la convocation du Président aussi souvent que l'intérêt de la Société Coopérative l'exige.

Le Président doit convoquer le Conseil d'administration lorsque la demande lui en est faite par un tiers (1/3) au moins des administrateurs sur l'ordre du jour qui lui est communiqué par ces derniers. Si le Président ne procède pas à la convocation dans le délai de quinze (15) jours qui suit la demande, le groupe d'administrateurs ayant présenté cette dernière ou le directeur général, s'il existe, procède alors à la convocation.

En cas d'impossibilité pour le Président de pouvoir convoquer le Conseil d'administration, ce dernier peut être convoqué soit par le directeur général, s'il existe, de sa propre initiative ou à la demande du tiers (1/3) au moins des administrateurs, soit par le commissaire aux comptes selon les mêmes modalités que celles applicables au directeur général quand il existe.

La réunion a lieu selon les modalités indiquées dans la convocation. Elle peut être réalisée par des moyens de télécommunication ou de visioconférence.

La convocation est faite par tous moyens y compris verbaux ; elle indique les questions qui seront évoquées. Elle peut être faite sans délai si tous les administrateurs y consentent.

La présence de la moitié des membres au moins est nécessaire pour la validité des délibérations du Conseil d'administration.

Un administrateur peut donner par tout moyen écrit mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'administration.

Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues par application de l'alinéa précédent.

Les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables au représentant permanent d'une personne morale administratrice.

Les réunions du Conseil d'administration sont présidées par le Président ou en son absence, par le vice-président, s'il en a été désigné un, ou, à défaut ou en son absence, par un administrateur désigné par le Conseil d'administration en début de séance.

Les décisions du Conseil d'administration sont prises à la majorité de ses membres présents ou représentés.

La voix du président de séance n'est pas prépondérante.

Il est tenu au siège social un registre de présence qui est signé par tous les administrateurs participant à chaque séance du Conseil d'administration.

Les administrateurs ainsi que toutes les personnes appelées à assister aux réunions du Conseil d'administration, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et identifiées comme telles par le Président.

#### **ARTICLE 22 - PROCES-VERBAUX, COPIES**

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre tenu et conservé au siège de la Société Coopérative.

Ces procès-verbaux sont signés ou validés par le président de séance, un administrateur et le secrétaire de séance.

En cas d'empêchement du président de séance, il est signé ou validé par deux administrateurs et le secrétaire de séance.

Les copies ou extraits de ces délibérations, ainsi que ceux des documents comptables, sont certifiés par le Président, le directeur général, s'il existe, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoir délégué à cet effet.

Ces procès-verbaux font foi du nombre des administrateurs en exercice et de leur présence ou de leur représentation aux réunions du Conseil d'administration.

En cours de liquidation, les copies ou extraits sont certifiés par le liquidateur.

#### **ARTICLE 23 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société Coopérative et veille à leur mise en œuvre.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil d'administration est notamment le seul décisionnaire sur les points suivants :

- conclure tous les contrats stratégiques pour l'activité de la Société Coopérative ne relevant pas des opérations de gestion courante ;
- prendre, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale, toutes participations en vue de la réalisation de l'objet social ; et
- agréer les candidatures des personnes souhaitant souscrire ou acquérir des parts sociales de la Société Coopérative dans la limite des dispositions statutaires.

Il a également la capacité d'enregistrer les demandes de retrait et pertes de plein droit de la qualité d'associé, ainsi que d'engager la procédure d'exclusion par la convocation et la présentation des propositions d'exclusion le cas échéant auprès de l'assemblée générale extraordinaire.

Enfin, le Conseil d'administration a compétence pour statuer sur les conditions dans lesquelles les décisions de gestion relatives aux baux réels solidaires consentis par la Société Coopérative sont prises en cas de suspension ou de retrait de l'agrément visé à l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme, sans préjudice de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire en matière d'affectation des immeubles en cas de retrait de l'agrément précité.

Les décisions du Conseil d'administration sont mises en œuvre par le Président et par le directeur général s'il existe.

#### **ARTICLE 24 - DIRECTION GENERALE**

Le Conseil d'administration peut nommer un directeur général, personne physique ou personne morale.

Ne peut être nommé directeur général qu'un associé membre de l'un des collèges suivants ou une personne physique proposée par un administrateur membre de l'un de ces collèges :

- Collège des organismes HLM publics et leurs filiales fondateurs,
- Collège des organismes HLM privés fondateurs.

La personne morale directeur général est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est désignée directeur général, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient directeur général en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le directeur général peut être une personne extérieure à la Société Coopérative. Vis-à-vis des tiers, il dispose des pouvoirs les plus étendus et engage la Société Coopérative au même titre que le Président. Sa nomination est publiée et déclarée au Registre du commerce et des sociétés.

Il assure la direction générale de la Société Coopérative et à ce titre organise les différents services qu'il dirige directement ou par personne interposée agissant sous son autorité.

#### **ARTICLE 24 BIS- DIRECTION GENERALE DELEGUEE**

Le conseil d'administration peut nommer directeur général délégué un associé relevant de l'un des collèges suivants ou une personne physique proposée par un administrateur membre de l'un de ces collèges :

- Collège des organismes HLM publics et leurs filiales fondateurs,
- Collège des organismes HLM privés fondateurs.

En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés au directeur général délégué. Le directeur général délégué dispose, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général.

La personne morale directeur général délégué est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Dans l'ordre interne, il est subordonné au directeur général.

#### **ARTICLE 25 - COMITE D'ENGAGEMENT**

Le comité d'engagement est constitué d'un groupe de (cinq) 5 à (dix) 10 membres, désignés par le conseil d'administration, librement révocables par ce dernier et incluant au moins le Président, ou le directeur général, qui préside les séances, au moins un administrateur, un expert financier et un expert en commercialisation.

A l'exception du Président ou du directeur général, chaque membre du comité d'engagement est nommé pour une durée ne pouvant excéder trois (3) ans. Les détails relatifs à la durée du mandat d'un membre du comité d'engagement est précisé dans la délibération du Conseil d'Administration le nommant.

Le comité d'engagement se réunit autant que de besoin sur convocation du Conseil d'administration ou du Président, ou de sa propre initiative.

En cas d'absence du Président (ou, le cas échéant, du directeur général), un autre membre peut être délégué dans les fonctions de président de séance.

La présence de la majorité de ses membres au moins est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Il statue à la majorité des membres présents ou représentés sur les opportunités d'investissements présentées.

Le comité d'engagement a notamment pour mission d'accepter ou de refuser les projets d'acquisition foncière ou immobilière et d'adopter le budget prévisionnel de chaque opération retenue ainsi que les plans de financement et de trésorerie, le niveau de la redevance retenue et, s'agissant d'un bail réel solidaire, la formule de revente à appliquer, dans le respect des principes du cahier des charges d'investissement fixé par délibération du Conseil d'administration. Dans le cas d'un apport en nature, il veillera notamment à définir la durée de reconstitution des fonds propres.

La fonction de membre du comité d'engagement est exercée à titre gratuit.

Le conseil d'administration adopte un règlement intérieur qui organise le fonctionnement du comité d'engagement et la déontologie qui s'impose à ses membres. Il est adopté et modifié en séance par le conseil qui le tient à disposition des associés sur simple demande. Une copie est systématiquement transmise à chaque membre du comité lors de sa première nomination.

#### **ARTICLE 26 - CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société Coopérative et son Président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses administrateurs, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'administration, les membres intéressés ne prenant pas part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée.

L'autorisation préalable du Conseil d'administration est motivée en justifiant de l'intérêt de la convention pour la Société Coopérative, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées.

Après la signature de la convention, celle-ci fait l'objet d'une approbation à la prochaine assemblée générale ordinaire, les membres intéressés ne prenant pas part au vote sur cette décision.

Sont également soumises à cette procédure les conventions intervenant entre la Société Coopérative et une entreprise, si le Président ou l'un des dirigeants ou administrateurs de la Société Coopérative est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice sont examinées chaque année par le Conseil d'administration et communiquées au commissaire aux comptes.

#### **Conventions libres**

Ne sont pas soumises à autorisation préalable du Conseil d'administration les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ainsi que les conventions conclues entre la Société Coopérative et une société dont elle détient, directement ou indirectement, la totalité du capital, déduction faite le cas échéant du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences de l'article 1832 du Code civil ou des articles L.225-1 et L.226-1 du Code de commerce.

### **Conventions interdites**

A peine de nullité du contrat, il est interdit au Président, au directeur général et aux administrateurs autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

La même interdiction s'applique aux représentants permanents des personnes morales Président, directeur général et administrateurs. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants des personnes précitées, ainsi qu'à toute personne interposée.

## **TITRE V ASSEMBLEES GENERALES**

### **ARTICLE 27 - COLLEGES D'ASSOCIES**

Lors des assemblées d'associés ordinaires et extraordinaires, les associés sont répartis en collèges pondérant les droits de vote.

Les collèges de vote permettent de comptabiliser le résultat des votes en assemblée générale en pondérant le résultat de chaque vote pour maintenir l'équilibre entre les groupes d'associés de la Société Coopérative.

Un associé ne peut faire partie que d'un seul collège de vote. L'admission dans un collège de vote et le changement de collège se fait sur décision du Conseil d'administration selon les mêmes règles que pour les catégories d'associés définies à l'article 14.

Les membres des collèges peuvent se réunir aussi souvent qu'ils le souhaitent pour délibérer sur des questions propres à leur collège. Ces délibérations ne constituent pas des assemblées générales au sens des dispositions du Code de commerce, et les frais de ces réunions ne sont pas pris en charge par la coopérative.

Il est défini six (6) collèges de vote au sein de la Société Coopérative :

<b>Dénomination du collège</b>	<b>Composition du collège de vote</b>	<b>Droits de vote</b>
Collège des bénéficiaires	Personnes physiques ou morales bénéficiant des services de la Société Coopérative	10%
Collège collectivité locale	BORDEAUX METROPOLE	30%
Collège des organismes HLM publics et leurs filiales fondateurs	AQUITANIS et AXANIS	20%

Collège des organismes HLM privés fondateurs	MESOLIA HABITAT et LE TOIT GIRONDIN	20%
Collège des autres organismes du logement social et opérateurs privés	Autres organismes HLM, SEM ou tout opérateur privé	10%
Collège des autres partenaires	Personnes morales ou physiques soutenant les activités de la Société Coopérative et ne se rattachant pas à un autre collège	10%

Il suffit d'un seul membre pour donner naissance, de plein droit, à l'un des collèges mentionnés ci-dessus. En l'absence de représentant d'un collège, ou en l'absence d'expression des membres d'un ou plusieurs collèges, les voix qui leur sont attribuées sont partagées entre les autres collèges au prorata de leurs droits initiaux.

Les délibérations des membres au sein des collèges sont prises selon le principe coopératif un associé = une voix. Les délibérations de chaque collège sont transmises selon la règle de la majorité et affectées du pourcentage prévu afin de déterminer si les résolutions de l'assemblée générale sont adoptées ou rejetées à la majorité requise.

#### **ARTICLE 28 - REUNION**

Les assemblées générales se tiennent à l'endroit choisi par le Conseil d'administration.

L'assemblée générale appelée chaque année à statuer sur les comptes sociaux se tient au plus tard le dernier jour du cinquième (5<sup>ème</sup>) mois suivant la date de clôture de l'exercice social écoulé.

Les associés peuvent participer aux assemblées générales par des moyens de visioconférence ou de télécommunication si ces modes de participation sont prévus dans le règlement intérieur.

Les convocations sont adressées à chaque associé, soit par tout moyen donnant date certaine, y compris les courriers électroniques, dans les délais calendaires suivants :

- quinze (15) jours au moins avant la réunion, pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires réunies sur première convocation ;
- six (6) jours au moins sur convocation suivante : en ce cas, l'avis donné en la même forme rappelle la date de la première convocation.

Toutefois, et par dérogation aux dispositions ci-dessus, les assemblées de toute nature peuvent être réunies sans délai si tous les associés sont présents ou dûment représentés.

A toute formule de procuration adressée aux associés par la Société Coopérative ou par le mandataire qu'elle a désigné à cet effet doivent être joints les pièces, documents et indications visés par la loi ou les règlements.

Les lettres de convocation indiquent avec précision l'ordre du jour de la réunion.

Le Conseil d'administration, conformément aux prescriptions législatives ou réglementaires, doit mettre à la disposition des associés les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en

connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la Société Coopérative.

Il est établi une feuille de présence comportant les noms, prénoms et domiciles des associés, le nombre de parts sociales dont chacun est titulaire et le nombre de voix dont ils disposent. Elle est signée par tous les associés présents, tant pour eux-mêmes que pour ceux qu'ils peuvent représenter. Elle est certifiée par le Président. Elle est déposée au siège social et communiquée à tout requérant.

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès-verbal contenant les mentions réglementaires, établi et signé par le Président. S'il n'a pas été établi de feuille de présence, le procès-verbal doit être signé par tous les associés présents et par les mandataires des associés représentés.

Les procès-verbaux sont portés sur un registre spécial tenu au siège social dans les conditions réglementaires.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiées conformes par le Président.

#### **ARTICLE 29 – DROIT DE VOTE**

L'assemblée générale régulièrement constituée représente et oblige l'universalité des associés.

Tout associé inscrit depuis cinq (5) jours au moins dans les livres de la Société Coopérative a le droit d'assister à l'assemblée générale et peut s'y faire représenter par un autre associé ou par son conjoint.

Les mineurs et autres incapables sont représentés par leur représentant légal. Une personne morale ne peut être représentée que par un mandataire unique.

Chaque associé ne dispose pour lui-même que d'une seule voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenues par lui. Il dispose d'une voix par associé qu'il représente, sans cependant pouvoir disposer d'un nombre de voix supérieur à dix (10), la sienne comprise.

#### **ARTICLE 30 - QUORUM ET MAJORITE**

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le cinquième (1/5) des actions ayant le droit de vote.

Si ce minimum n'a pas été atteint, une deuxième assemblée doit se tenir au moins huit (8) jours après la première assemblée. Sur seconde convocation, aucun quorum n'est requis.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart (1/4) et, sur deuxième convocation, le cinquième (1/5) des actions ayant le droit de vote.

Les délibérations sont prises selon les modalités précisées à l'article 28 :

- dans les assemblées générales ordinaires, à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, et
- dans les assemblées générales extraordinaires, à la majorité des deux tiers (2/3) des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

#### **ARTICLE 31 - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

L'assemblée générale ordinaire :

- fixe les orientations générales de la Coopérative,

- élit les administrateurs et peut les révoquer à tout moment, même si la question n'est pas portée à l'ordre du jour ; elle contrôle leur gestion et peut leur modifier ou retirer les pouvoirs particuliers qu'elle leur aurait attribués ;
- peut décider d'une prorogation de la Société Coopérative, dans la limite de 99 ans à compter de la date de prorogation, même avant l'arrivée du terme initial ;
- est informée de l'admission des nouveaux associés et délibère sur les appels suite à refus d'agrément par le Conseil d'administration ;
- est informée des retraits d'associés enregistrés par le Conseil d'administration suite à demande ou perte de plein droit de la qualité d'associé ;
- approuve toute convention réglementée visée à l'article 26 ;
- désigne les commissaires aux comptes ;
- approuve ou redresse les comptes ;
- délibère sur toutes questions portées à l'ordre du jour ;
- se prononce sur tous les intérêts de la Société Coopérative portés à sa consultation par le Conseil d'administration.

L'assemblée générale ordinaire peut être réunie à tout moment pour se prononcer sur des questions relevant de sa compétence.

L'assemblée générale extraordinaire peut prononcer l'exclusion d'un associé dans les conditions prévues par l'article 15 des présents statuts. Elle peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions mais ne peut ni altérer le caractère de société coopérative de la Société Coopérative, ni augmenter les engagements des associés.

## **TITRE VI COMPTES SOCIAUX**

### **ARTICLE 32 - EXERCICE SOCIAL**

Chaque exercice a une durée d'une année, qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé entre la date d'immatriculation de la Société Coopérative au Registre du commerce et des sociétés et le 31 décembre de l'année suivante.

### **ARTICLE 33 – CONTROLE LEGAL DES COMPTES**

L'assemblée générale ordinaire nomme pour six (6) exercices un commissaire aux comptes titulaire et, le cas échéant, un commissaire aux comptes suppléant, dont la mission et les pouvoirs sont ceux prévus par la loi.

### **ARTICLE 34 – APPROBATION DES COMPTES**

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'administration dresse pour être soumis à l'assemblée générale, l'inventaire et les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et une annexe. Il établit en outre un rapport de gestion.

Les documents visés à l'alinéa précédent sont mis à la disposition des commissaires aux comptes, qui peuvent s'en faire délivrer copie, un (1) mois au moins avant la convocation de l'assemblée des associés.

Dans le mois qui suit l'approbation des comptes annuels, le Conseil d'administration dépose au greffe du tribunal de commerce les comptes annuels, le rapport de gestion, le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, éventuellement complété de leurs observations sur les modifications apportées par l'assemblée sur les comptes annuels, et les résolutions relatives à l'affectation des résultats.

En cas de refus d'approbation des comptes annuels, une copie de la délibération est déposée dans le même délai.

#### **ARTICLE 35 - DOCUMENTS TRANSMIS A L'ADMINISTRATION**

Dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice, la Société Coopérative adresse au Préfet ayant délivré l'agrément d'organisme de foncier solidaire à la Société Coopérative le rapport d'activité visé à l'article R.329-11 du Code de l'urbanisme.

Toute modification statutaire est notifiée sans délai au Préfet qui a délivré l'agrément d'organisme de foncier solidaire à la Société Coopérative.

#### **ARTICLE 36 - EXCEDENTS NETS**

Les excédents nets de gestion sont constitués par les produits de l'exercice, diminués des frais et charges de l'exercice, y compris tous amortissements, provisions et impôts afférents à l'exercice, et des pertes antérieures.

Les plus-values nettes à long terme résultant de la cession d'éléments d'actif immobilisé, le montant des réévaluations le cas échéant opérées sur l'actif immobilisé et la provision pour investissements définitivement libérée de l'impôt ou rapportée au bénéfice imposable à défaut d'emploi des immobilisations, sont affectés à des réserves exceptionnelles et n'entrent pas dans les excédents nets de gestion.

Quelle que soit leur origine ou leur dénomination, les réserves ne peuvent jamais ni être incorporées au capital et donner lieu à la création de nouvelles parts sociales ou à l'élévation de la valeur nominale des parts sociales, ni être utilisées pour libérer les parts sociales souscrites, ni être distribuées, directement ou indirectement, pendant le cours ou au terme de la Société Coopérative, aux associés.

#### **ARTICLE 37 - REPARTITION DES EXCEDENTS NETS – ABSENCE DE RISTOURNE**

Les excédents nets sont affectés et répartis de la manière suivante :

- 15% sont affectés à la réserve légale, qui reçoit cette dotation jusqu'à ce qu'elle soit égale au montant le plus élevé atteint par le capital ;
- le solde des excédents nets est mis en réserve pour être entièrement affectés au maintien ou au développement de l'activité de la Société Coopérative,
- la réserve légale et la réserve statutaire mentionnées ci-dessus, de même que les réserves exceptionnelles visées à l'article 36, sont chacune décomposée en deux parties pour distinguer la part issue des activités liées au bail réel solidaire et la part éventuellement issue des autres activités. La part issue des activités liées au bail réel solidaire est consacrée exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires ou au développement de cette activité. La part éventuellement issue des autres activités est librement affectée, sur décision de l'assemblée générale, à l'activité de gestion des baux réels solidaires ou à d'autres activités.

Aucune ristourne coopérative ne peut être mise en place.

### **ARTICLE 38 – REVISION COOPERATIVE**

La Société Coopérative est soumise à la procédure dite de « révision coopérative » organisée par le décret n°2015-706 du 22 juin 2015.

Cette révision doit intervenir tous les cinq (5) ans et a pour objet de vérifier la conformité de son organisation et de son fonctionnement aux principes et aux règles de la coopération et à l'intérêt de ses membres, ainsi qu'aux règles coopératives spécifiques qui lui sont applicables et, le cas échéant, à proposer des mesures correctives.

Le Conseil d'administration tient à disposition des associés une copie du dernier rapport de révision coopérative consultable au siège de la Société Coopérative.

## **TITRE VII DISSOLUTION – LIQUIDATION - DIVERS**

### **ARTICLE 39 - DISSOLUTION**

La dissolution anticipée de la Société Coopérative est prononcée par l'assemblée générale extraordinaire.

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société Coopérative deviennent inférieurs à la moitié du capital social figurant au bilan, le Conseil d'administration est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, de convoquer l'assemblée générale extraordinaire à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société Coopérative.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la Société Coopérative est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, et sous réserve des dispositions légales et réglementaires relatives au montant minimum du capital, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si dans ce délai les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital.

Dans les deux cas, la résolution adoptée par l'assemblée générale est rendue publique par dépôt au greffe du tribunal de commerce et inscription au Registre du commerce et des sociétés ; elle est en outre publiée dans un journal d'annonces légales conformément à la réglementation en vigueur.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du commerce et des sociétés.

A défaut de réunion de l'assemblée générale, comme dans le cas où cette assemblée n'a pu délibérer valablement sur dernière convocation, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société Coopérative.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables si la Société Coopérative est en redressement judiciaire. Le capital social visé ci-dessus est le capital effectivement souscrit à la clôture de l'exercice ayant fait apparaître les pertes.

### **ARTICLE 40 - ATTRIBUTION DE L'ACTIF NET**

En cas de dissolution, l'ensemble des droits et obligations de la Société Coopérative, notamment les baux réels solidaires signés par elle et les biens immobiliers objets de tels baux, ainsi que les réserves affectées mentionnées à l'article R.329-4 du Code de l'urbanisme sont dévolus à un autre organisme de foncier solidaire conformément aux dispositions de l'article R.329-17 du Code de l'urbanisme.

A l'expiration de la Société Coopérative, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital et application du précédent alinéa, attribuer l'actif net subsistant qu'à un autre organisme de foncier solidaire ou une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré.

#### **ARTICLE 41 - LIQUIDATION**

A l'arrivé du terme statutaire ou en cas de dissolution anticipée décidée par les associés, l'assemblée générale désigne aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires, un ou plusieurs liquidateurs dont la nomination met fin aux pouvoirs des administrateurs et de tout mandataire.

En cas de dissolution prononcée par justice, cette décision désigne un ou plusieurs liquidateurs et les pouvoirs des administrateurs et de tout mandataire prennent fin à la date où elle est rendue.

Dans tous les cas, l'expiration des pouvoirs des administrateurs et des mandataires en fonctions avant la désignation des liquidateurs n'est opposable aux tiers qu'après la publication de l'acte de nomination des liquidateurs.

Quelle que soit la forme de cette nomination, ladite publication est faite, sous le délai d'un mois, dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

Pendant la liquidation, la Société Coopérative conserve sa personnalité morale pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci.

Les pouvoirs de l'assemblée générale subsistent et elle est convoquée par les liquidateurs au moins une fois par an et dans les six mois de la clôture de l'exercice. Elle est présidée par l'un d'eux.

L'assemblée générale convoquée en fin de liquidation à l'effet notamment de statuer sur le compte définitif des liquidateurs et de procéder à l'attribution de l'actif net est régulièrement constituée lorsque le quart au moins des associés est présent ou représenté. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

L'assemblée statue à la majorité des présents ou représentés. Dans le cas où l'on procède à un scrutin, les bulletins blancs ou nuls sont pris en compte et réputés exprimer un vote contraire aux résolutions proposées.

#### **ARTICLE 42 – ÉLECTION DE DOMICILE**

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui peuvent s'élever pendant la durée de la Société Coopérative ou de sa liquidation soit entre les associés et la Société Coopérative, soit entre les associés eux-mêmes, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents sur le secteur du siège social de la Société Coopérative et dans les conditions du droit commun.

#### **ARTICLE 43 - NOMINATION DU PREMIER PRESIDENT**

Le premier Président de la Société Coopérative nommé aux termes des présents statuts pour la durée prévue à l'article 20 ci-dessus, est :

**AQUITANIS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE BORDEAUX METROPOLE**, Établissement public à caractère industriel et commercial dont le siège social est 1 avenue André Reinson CS 30239, 33028 Bordeaux Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 398 731 489, ayant désigné son Directeur Général Monsieur Jean Luc GORCE en qualité de représentant permanent, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

AQUITANIS accepte les fonctions de Président et déclare n'être atteinte d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptible d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

#### **ARTICLE 44 - NOMINATION DES PREMIERS ADMINISTRATEURS**

Outre le premier Président, membre de droit du Conseil d'administration, le premier Conseil d'administration sera composé de :

- AXANIS, ayant nommé Mme Isabelle ROUDIL en qualité de représentant permanent
- AQUITANIS, ayant nommé Mr Jean Luc GORCE en qualité de représentant permanent
- MESOLIA, ayant nommé Mr Emmanuel PICARD en qualité de représentant permanent
- LE TOIT GIRONDIN, ayant nommé Mr BERNARD LAYAN en qualité de représentant permanent

soussignés qui acceptent et déclarent, chacun en ce qui les concerne, qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne leur interdit d'exercer les fonctions d'administrateur de la Société Coopérative.

#### **ARTICLE 45 - NOMINATION DU PREMIER COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Le premier commissaire aux comptes est la SCP BEZ COMPAGNON DUMAS, Société Civile Professionnelle au capital social de 1 524,00€ dont le siège social est établi Route de Branne – Domaine de la Vigerie à Floirac (33270) immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro unique d'identification 383 544 137.

Celle-ci est nommée pour une durée de six (6) exercices et a d'ores et déjà fait savoir qu'elle accepte sa mission et qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne lui interdit d'exercer les fonctions de commissaire aux comptes de la Société.

#### **ARTICLE 46 – REPRISE DES ENGAGEMENTS ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION**

Conformément à la loi, la Société Coopérative ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Cependant, il a été accompli dès avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société Coopérative en formation, des actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts (**Annexe I**), indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société Coopérative.

La signature des présents statuts vaudra reprise par la Société Coopérative de ces engagements qui seront réputés avoir été souscrits par elle dès l'origine, et ce, dès qu'elle aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

#### **ARTICLE 47 – MANDAT POUR ACCOMPLIR DES ACTES POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE COOPERATIVE APRES LA SIGNATURE DES STATUTS ET AVANT L'IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la Société Coopérative au Registre du commerce et des sociétés, les associés donnent mandat à AQUITANIS ou à toute personne qui s'y substituera, à l'effet de passer et conclure au nom et pour le compte de la Société Coopérative, les engagements qui sont décrits et dont les modalités sont précisées dans un état annexé aux présents statuts (**Annexe II**).

Du seul fait de l'immatriculation de la Société Coopérative au Registre du commerce et des sociétés, les engagements pris en application de ce mandat et résultant de ces actes seront repris, rétroactivement, dès leur naissance et de plein droit, par la Société Coopérative. Toutefois, les

engagements pris en vertu d'un mandat trop imprécis, devront être ratifiés postérieurement à l'immatriculation de la Société Coopérative par l'assemblée générale.

#### **ARTICLE 48 - FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présents statuts, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de la Société Coopérative.

#### **ARTICLE 49 - PUBLICITE**

Tous pouvoirs sont donnés au Président, ou à toute personne qu'il déciderait de se substituer, à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi en vue de l'immatriculation de la Société Coopérative au Registre du commerce et des sociétés, et notamment à l'effet d'insérer l'avis de constitution dans un journal habilité à publier les annonces légales dans le département du siège social.

Fait à Bordeaux, le 30 octobre 2019, en six (6) exemplaires originaux,

---

#### **Axanis**

Associé

Représentée par son Directeur Général  
dûment habilité aux fins des présentes

---

#### **Aquitanis(\*)**

Associé et Président

Représentée par son Directeur Général, dûment  
habilité  
aux fins des présentes

*(\*) Faire précéder de la mention*

*« Bon pour acceptation  
des fonctions de Président »*

---

#### **Mesolia Habitat**

Associé

Représentée par son Directeur Général,  
dûment habilité  
aux fins des présentes

---

#### **Le Toit Girondin**

Associé

Représentée par son Directeur Général dûment  
habilité aux fins des présentes

### **ANNEXE I**

## **Etat des actes accomplis pour le compte de la Société Coopérative avant la signature des statuts**

- Ouverture d'un compte bancaire pour le dépôt des fonds constituant le capital social.
- Attestation de mise à disposition des locaux pour l'établissement du siège social.
- Toutes opérations entrant dans le cadre de la gestion courante de la Société Coopérative jusqu'à la signature des statuts.

Conformément à la loi, le présent état a été porté à la connaissance des associés préalablement à la signature des statuts auxquels il est annexé et permettra la reprise automatique des actes susmentionnés par la Société Coopérative au moment de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

## ANNEXE II

### **Etat des actes accomplis pour le compte de la Société Coopérative entre la signature des statuts et l'immatriculation de la Société Coopérative au Registre du commerce et des sociétés**

Mandat est expressément donné à AQUITANIS avec faculté de délégation et de substitution, à l'effet de prendre pour le compte de la Société Coopérative jusqu'à son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés les engagements suivants :

- entreprendre, poursuivre et accomplir entièrement toute démarche nécessaire à la poursuite et à l'accomplissement des formalités d'inscription de la Société Coopérative au Registre du commerce et des sociétés et à la déclaration d'existence de la Société Coopérative auprès des diverses administrations ;
- ouverture des comptes bancaires ;
- toutes opérations entrant dans le cadre de la gestion courante de la Société Coopérative jusqu'à son immatriculation ;
- signer tout contrat entrant dans l'objet social de la Société Coopérative, ou nécessaire au démarrage et au bon fonctionnement de la Société Coopérative.

## CONVENTION DE PARTENARIAT

Entre les soussignés

**Bordeaux Métropole**, dont le siège social est situé Esplanade Charles de Gaulle – 33045 Bordeaux Cedex, représentée par son Président, Patrick BOBET, dûment habilité aux fins des présentes par délibération n° 2019/xxxx du Conseil de Bordeaux Métropole du 20 décembre 2019

**ci-après désigné « Bordeaux Métropole »**

**Et**

**La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) par actions simplifiée à capital variable, porteuse de l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) métropolitain** dont le siège social est situé à 264 boulevard Godard – 33300 Bordeaux représenté par **son xxx, [ nom ],** dûment habilité aux fins des présentes par **conseil d'administration du « date »...**

**ci-après désignée « OFS Bordeaux Métropole » ou la « Société »**

**Ci-après désignées ensemble collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie »,**

**Il est préalablement exposé ce qui suit :**

Les organismes de foncier solidaire ont été introduits dans la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) sur inspiration des Community Land Trust (CLT) développés aux États-Unis et en Europe du Nord pour offrir une alternative à la propriété privée du sol et réguler l'inflation des prix de l'immobilier et les inégalités dans l'accès aux logements et aux territoires.

Un Organisme de foncier solidaire (OFS), dont la création doit être agréée par le préfet de région, achète et conserve la propriété des terrains. Sur ces terrains, d'autres opérateurs construisent des logements qui seront ensuite vendus en Bail réel solidaire (BRS) à des accédants à la propriété.

Ce montage, qui repose sur la dissociation entre le bâti et le foncier, offre des droits réels immobiliers aux acquéreurs (ils peuvent vendre le logement, l'hypothéquer, le transmettre en succession) mais le fait que l'OFS conserve la propriété du terrain crée des obligations lors des reventes successives : respecter un prix de vente prédéfini, céder à des propriétaires occupants, respecter les plafonds de ressources pour les acquéreurs du Prêt social locatif accession (PSLA).

L'OFS porte l'acquisition du terrain sur une durée de 18 à 99 ans au maximum ce qui permet de lisser la charge foncière sur une durée plus longue qu'une opération immobilière classique. Les ménages acquéreurs payent ainsi uniquement le prix du bâti lors de l'acquisition et versent ensuite à l'OFS une redevance foncière mensuelle. Ce montage permet ainsi de réduire le prix initial des logements de la quote-part liée à l'acquisition des terrains, soit une économie de 15 à 30% par rapport à une opération classique. Il peut également permettre de réaliser des

logements en accession sociale sur des secteurs très tendus au sein desquels les niveaux de charges foncières rendraient impossible la création de logements abordables dans le cadre d'un montage classique. Il permet en outre de faire bénéficier les acquéreurs d'une TVA à taux réduit de 5,5% sur la première acquisition. Par ailleurs, les collectivités peuvent décider d'un abattement de 30% de la taxe foncière pour les acquéreurs.

Un autre objectif est d'assurer un certain niveau de mixité sociale dans un quartier.

L'OFS peut aussi avoir la capacité de racheter en bloc des logements en vente HLM (habitations à loyers modérés) et de maîtriser chacune des reventes.

L'outil OFS permet dans ce sens d'apporter une garantie (qui n'existe pas à ce jour) que les investissements publics réalisés pour créer ce parc perdureront et que les reventes futures se feront au profit de propriétaires occupants et n'attireront pas des investisseurs locatifs. En outre, la maîtrise des reventes permet également d'agir sur les profils des acquéreurs afin d'introduire une plus grande mixité dans les opérations. Cela constitue un avantage pour éviter la dérive en copropriétés dégradées et pour assurer un suivi des ventes lorsqu'il existe des enjeux de mixité, notamment dans les grands quartiers d'habitat social.

**Le foncier solidaire est donc un nouvel outil efficient au service de la politique d'accession sociale et maîtrisée de Bordeaux Métropole.**

L'accession en Bail réel solidaire (BRS) permet, en effet, de relancer les parcours résidentiels et, par conséquent, de fluidifier la rotation dans le parc social.

Le recours au foncier solidaire et aux BRS garantit ainsi l'efficacité de l'aide publique sur le long terme, et permet d'inscrire la vocation sociale des logements aidés dans le temps. Et ce, grâce à deux garde-fous : d'une part, l'OFS propriétaire du foncier pourra encadrer le prix de revente ; d'autre part, les futurs acquéreurs ne devront pas dépasser les plafonds de ressources du Prêt social locatif accession (PSLA) mais également parce que les reventes successives se feront au bénéfice des propriétaires occupants.

Par ailleurs, les logements en BRS, dans la loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) votée le 16 octobre 2018 dernier, sont comptabilisés au titre de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) dans le taux de logement sociaux depuis le 1er janvier 2019.

Poursuivant les objectifs ci-dessus énoncés, AQUITANIS, AXANIS, MESOLIA et le TOIT GIRONDIN se sont rapprochés et ont proposé à Bordeaux Métropole la création d'un OFS Métropolitain qui prendrait la forme d'une Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) à capital variable.

Par courrier en date du 14/01/2019, le Président de Bordeaux Métropole en approuvait le principe et donnait son accord, sous réserve d'une délibération du conseil métropolitain, à une participation en capital de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal.

Ainsi, la Société porteuse de l'OFS Bordeaux Métropole a été immatriculée au greffe du Tribunal de Commerce de Bordeaux, le **XX/XX/2019**.

La présente convention (la « **Convention** ») vient définir le cadre du partenariat liant les Parties ainsi que les conditions dans lesquelles Bordeaux Métropole consent à participer au capital de la Société.

### **Article 1 : Objet de la Convention**

La Convention a vocation à définir les conditions d'entrée de Bordeaux Métropole au capital de la Société.

Elle fixe également un certain nombre d'obligations à la charge des Parties.

### **Article 2 : Durée de la Convention**

La Convention est conclue pour une durée indéterminée.

### **Article 3 : Obligations des Parties**

#### **Article 3.1 : Obligations de Bordeaux Métropole**

##### **Article 3.1.1 : Entrée au capital de la Société**

Le capital initial de la société a été fixé à 2 000 000,00 €.

Bordeaux Métropole s'engage à apporter et verser en 2019 la somme d'1 000 000,00 € et recevra en contrepartie 50 000 actions de la Société d'une valeur nominale de 20 euros.

De leur côté, les Organismes de Logement Social Mésolia, Aquitanis, Le Toit Girondin et Axanis apporteront et verseront ensemble 1 000 000,00 € (250 000,00 € pour chaque société) et recevront en contrepartie et à due concurrence de leurs apports des actions de la Société d'une valeur nominale de 20 euros.

##### **Article 3.1.2 : Apports complémentaires**

Le plan prévisionnel d'activité prévoit une montée en production progressive sur deux ans puis à compter de 2023/2024 une production annuelle de l'ordre de 200 à 250 logements.

Pour permettre à l'OFS de les réaliser, et après avoir fait constaté par le conseil d'administration de la société que les premiers objectifs de production ont été atteints, il pourrait être décidé de porter le capital de la société à 4 000 000 € après un délai minimum de 24 mois suivant le démarrage de l'activité.

Dans cette perspective Bordeaux Métropole examinera, sur la base des besoins en capital de l'OFS, l'opportunité d'un apport complémentaire de 1 000 000,00 € supplémentaire.

De leur côté, les Organismes de Logement Social apporteront complémentaires et verseront ensemble 1 000 000,00 € supplémentaire.

La décision relative à l'augmentation de capital sera prise par la gouvernance de la société et appréciée notamment en fonction de la réalisation de l'objectif prévisionnel de production. Cet apport complémentaire sera soumis à une délibération de Bordeaux Métropole et à un avenant à la présente convention.

### **Article 3.1.3 : Modalités de versement du capital**

Bordeaux Métropole procèdera au versement de la somme visée à l'article 3.1.1 à la signature de la présente convention et ceci après la délivrance de l'agrément préfectoral d'organisme de foncier solidaire à l'OFS Bordeaux Métropole, conformément à l'article L 329-1 du Code de l'Urbanisme.

Le capital sera crédité au compte de la Société selon les procédures comptables en vigueur.

### **Article 3.1.4 : Reprise d'apport**

Toute reprise d'apport est réglementée par les Statuts de la Société ainsi que par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Par ailleurs, afin de ne pas obérer la trésorerie de la Société, Bordeaux Métropole s'engage à soumettre toute décision de reprise d'apport à un délai de préavis.

En cas de reprise partielle d'apport, cette dernière ne sera effective et opposable à l'OFS Bordeaux Métropole qu'à l'expiration d'un délai de 45 jours calendaires suivant la réception (ou la première présentation) de la notification à la Société d'une décision de reprise d'apport partielle par recommandé.

En cas de reprise totale des apports réalisés, cette dernière ne sera effective et opposable à l'OFS Bordeaux Métropole qu'à l'expiration d'un délai de 90 jours calendaires suivant la réception (ou la première présentation) de la notification à la Société d'une décision de reprise d'apport total par recommandé.

## **Article 3.2 : Obligations de l'OFS Bordeaux Métropole**

### **Article 3.2.1 : Objectifs de production**

Après une montée en production progressive sur deux ans, l'OFS Bordeaux Métropole s'engage à réaliser, à compter de 2023, une production annuelle de 200 à 250 logements en BRS.

Cet objectif pourra comprendre l'acquisition de logements en vente HLM pour remise en BRS.

### **Article 3.2.2 : Respect des facultés contributives des ménages**

Le niveau de la redevance foncière exigée par la Société devra être compatible avec les facultés contributives des ménages. La société veillera à ce que le total des mensualités de prêt(s) et de redevance foncière comprise n'excèdent pas 35% des ressources des ménages éligibles.

Les charges de copropriété, exclues du calcul relatif aux facultés contributives des ménages, pourront être réduites dans le cadre d'une gestion de syndic solidaire efficiente.

### **Article 3.2.3 : Production de statistiques**

La Société fournira annuellement à Bordeaux Métropole les différentes statistiques nécessaires à l'évaluation du dispositif sur son territoire.

Ces dernières porteront :

- **Sur les ménages :**  
Durée d'occupation moyenne du bien, caractéristiques des occupants, moyenne des redevances payées par les occupants, taux d'endettement par logement, plan de financement.
- **Sur la production :**  
Nombre de logements, typologie, surfaces, prix de vente, redevance foncière, prix au m<sup>2</sup> lissé incluant la redevance foncière et zonage.

### **Article 3.2.4 : Labellisation Prêt 0%**

L'OFS Bordeaux Métropole s'engage à ce que les logements en BRS fassent l'objet d'une labellisation au titre du prêt à 0% afin que les ménages puissent bénéficier des dispositifs d'aide à l'accession de Bordeaux Métropole.

### **Article 3.2.5 : Communication**

L'OFS Bordeaux Métropole s'engage également à développer une politique de communication permettant d'accroître la réceptivité des ménages à l'offre de logements en BRS.

Le soutien apporté par Bordeaux Métropole devra être mentionné par l'OFS Bordeaux Métropole dans tout document destiné au public (notamment en apposant le logo de Bordeaux Métropole) ainsi qu'à l'occasion de toute manifestation publique ou opération médiatique qui pourrait être organisée par ses soins.

Les relations que la Société pourrait développer en direction des partenaires privés ou publics dans le cadre d'opérations de mécénat ou de parrainage ne devront en aucune manière porter atteinte à l'image de Bordeaux Métropole ou laisser entendre, sauf autorisation expresse de sa part, que Bordeaux Métropole apporte sa caution ou son soutien à ce partenaire.

### **Article 3.2.6 : Commencement des opérations de BRS**

La Société s'engage à ce qu'au moins une opération en BRS ait reçu un commencement d'exécution dans l'année suivant l'entrée au capital de Bordeaux Métropole.

### **Article 3.3 : Contrôle exercé par Bordeaux Métropole**

L'OFS Bordeaux Métropole s'engage à faciliter le contrôle par Bordeaux Métropole, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, notamment sur la réalisation des investissements prévus, sur l'utilisation du capital attribué et d'une façon générale sur la bonne exécution de la Convention.

Bordeaux Métropole peut demander, le cas échéant, toute explication ou toute pièce qu'elle juge utile et la Société lui communiquera toutes les informations et documents de nature juridique, fiscale, sociale, comptable et de gestion.

Bordeaux Métropole pourra procéder ou faire procéder par des personnes de son choix aux contrôles qu'elle jugerait utiles pour s'assurer de la bonne gestion de la société et de l'exécution de la présente convention.

A cette fin, le bénéficiaire conserve les pièces justificatives de dépenses en investissement comme en fonctionnement pendant 10 ans.

#### **Article 4 : Inexécution des obligations**

En cas d'inexécution totale ou partielle de ses obligations par l'OFS Bordeaux Métropole, sans accord écrit de Bordeaux Métropole, cette dernière aura la possibilité de solliciter une reprise partielle ou totale des apports réalisés conformément à l'article 7 des statuts et ce, dans la limite des dispositions de l'article 13 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Ces mesures ne pourront être appliquées par Bordeaux Métropole sans avoir préalablement entendu les représentants de l'OFS Bordeaux Métropole et examiné tout justificatif produit par la Société.

Bordeaux Métropole devra notifier à l'OFS Bordeaux Métropole, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'application de ces mesures.

En cas de reprise partielle d'apport, la mesure prendra effet à l'expiration d'un délai de 45 jours calendaires suivant la réception (ou la première présentation) de la notification par recommandé.

En cas de reprise totale des apports réalisés, la mesure prendra effet à l'expiration d'un délai de 90 jours calendaires suivant la réception (ou la première présentation) de la notification par recommandé.

En cas d'inexécution totale ou partielle de ses obligations par Bordeaux Métropole, sans accord écrit de l'OFS Bordeaux Métropole, ce dernier aura la possibilité de résilier la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect d'un délai de préavis de 60 jours calendaires commençant à courir à compter de la réception du courrier par Bordeaux Métropole (ou de sa première présentation).

#### **Article 5 : Modalités de fonctionnement**

L'objet principal de l'OFS Bordeaux Métropole est de favoriser une accession sociale pérenne :

- En privilégiant les programmes en zones foncières tendues et en diffus pour renforcer la mixité sociale, en zone de déficit en logements sociaux particulièrement.
- En rachetant en bloc des logements en vente HLM afin d'en maîtriser chacune des reventes, et de conserver sur le long terme ce parc dans le logement social.

Accessoirement, des opérations sont envisageables :

- Sur des terrains en Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou en opération d'aménagement n'ayant pas encore fait l'objet d'une programmation définitive,
- Sur des terrains libérés dans le cadre des projets de rénovation urbaine pour favoriser la diversification de l'habitat et la mixité sociale,
- Pour permettre de l'accession dans le parc de logements ancien, notamment dans le cadre de restructuration de copropriétés.

Tous les projets d'opération seront soumis à l'avis et à l'autorisation du comité d'engagement de la Société qui examinera notamment la pertinence de la localisation proposée, la commercialité ainsi que l'équilibre économique des programmes.

Le prix du foncier, le prix de vente du logement, le niveau de redevance foncière seront des éléments d'arbitrage.

Le recours au BRS ne devra pas favoriser l'inflation des prix du foncier qui devront être compatibles avec les orientations prises dans le cadre de la conférence permanente des acteurs fonciers et immobiliers.

#### **Article 6 : Autorisation préalable**

La signature de la Convention a été préalablement autorisée par le Conseil d'Administration de la Société ainsi que par le Conseil de Bordeaux Métropole.

#### **Article 7 : Avenant**

La Convention ne peut être modifiée que par avenant signé par les deux parties. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent. La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les conséquences qu'elle emporte.

#### **Article 8 : Résiliation de la Convention**

Indépendamment du respect de leurs obligations, les Parties auront la possibilité de résilier la Convention en notifiant à l'autre Partie sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation prendra effet après expiration d'un délai de préavis de 90 jours calendaires commençant à courir à compter de la date de réception du courrier par l'autre Partie (ou de sa première présentation).

#### **Article 9 : Contentieux**

Les difficultés qui pourraient résulter de l'application de la présente convention feront l'objet, préalablement à toute procédure, d'une conciliation à l'amiable.

En dernier ressort, les litiges qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'exécution de la présente convention seront soumis au tribunal administratif de Bordeaux.

## **Article 10 : Election de Domicile**

Les notifications ou mises en demeure faites entre les parties au titre des dispositions de la présente convention sont valablement effectuées par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à leur domicile respectif dans le ressort de l'exploitation.

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile :

**Pour Bordeaux Métropole :**

Monsieur le Président de Bordeaux Métropole  
Esplanade Charles de Gaulle  
33045 BORDEAUX CEDEX

**Pour l'OFS Bordeaux Métropole :**

Monsieur ou Madame **x**  
264 Boulevard Godard  
33300 BORDEAUX

## **Article 11 : Annexes**

Les pièces suivantes sont annexées à la présente convention :

- Annexe 1 : Statuts de la Société,
- Annexe 2 : Extrait de délibération du Conseil de Bordeaux Métropole autorisant la conclusion de la Convention,
- Annexe 3 : Extrait de délibération du Conseil d'Administration de l'OFS Bordeaux Métropole autorisant la conclusion de la Convention.

**Fait à Bordeaux, le **xx/xx/2019**, en 3 exemplaires**

*[Prévoir autant d'originaux que de signataires + 1 pour le contrôle de légalité. Pour les autres exemplaires éventuellement nécessaires, avoir recours aux copies conformes.]*

### **Signatures des partenaires**

Patrick BOBET  
Président de Bordeaux Métropole

Xxxxx  
Président du Conseil d'Administration de l'OFS Bordeaux Métropole