RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

FRANCE LOIRE
SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE

au capital de 13 108 080 Euros

SIREN/R.C.S. 673 720 744 ORLÉANS

Siège Social : 33 rue du Faubourg de Bourgogne - 45000 ORLÉANS

STATUTS

Conformes aux statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré
(Annexe à l'article R.422-1 du CCH)

Modifiés suivant décision de l'Assemblée Générale Mixte du 27 mai 2025

Statuts certifiés conformes

Morgan BLIN
Directeur Général

TITRE PREMIER

FORME - DENOMINATION - OBJET
COMPETENCE TERRITORIALE - SIEGE - DUREE

Article 1er - Forme *(clause type 1)*

Il est formé, entre les propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme d'habitations à loyer modéré régie par les lois et règlements en vigueur, notamment par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du code civil, du code de commerce et du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

Article 2 - Dénomination *(clause type 2)*

La dénomination de la Société est :

France Loire
société anonyme d'habitations à loyer modéré

Article 3 - Objet *(clause type 3)*

La société a pour objet :

1 - En vue principalement de la location, de construire, d'acquérir, d'améliorer, d'aménager, d'assainir, de réparer et de gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du code de la construction et de l'habitation, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble ;

2 - De gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;

3 - De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

4 - De réaliser des missions d'accompagnement social destinées aux populations logées dans le patrimoine qu'elle gère ou, à titre de prestataire de services, pour les populations logées dans le patrimoine géré par d'autres organismes de logement social ;

5 - De réaliser pour son compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou établissements publics intéressés, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement, y compris les lotissements, prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 de ce dernier code soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ;

6 - En complément de son activité locative, de réaliser ou d'acquérir et d'améliorer des logements en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en oeuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville. Ces logements sont destinés à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article D. 443-34 du code de la construction et de l'habitation. Les prix de vente de ces immeubles respectent les maxima fixés en application du même article ;

7 - D'assister, à titre de prestataire de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction ou sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article D. 443-34 du code de la construction et de l'habitation ;

8 - Après avoir souscrit ou acquis des parts d'une société civile immobilière ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation, d'être syndic de copropriété ou d'exercer les fonctions d'administrateur de biens de ces immeubles

9 - De construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;

10 - De réaliser, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes et des quartiers ;

11 - De réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et de la société ;

12 - D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L 313-34 du Code de la construction et de l'habitation précité ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99% par cette association ;

13 - De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants du même code ;

14 - De construire ou d'acquérir, d'aménager, d'entretenir, de gérer ou de donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation ;

15 - D'acquérir des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté et les donner en location à des organismes agréés par le préfet du département du lieu de situation de ces hôtels ;

16 - D'intervenir comme prestataire de services de sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions de l'article R. 422-4 du code de la construction et de l'habitation ;

17 - Avec l'accord du maire de la commune d'implantation et celui du préfet donnés dans les conditions fixées à l'article R. 442-23 du code de la construction et de l'habitation, de gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndic de ces copropriétés ;

18 - Dans des copropriétés mentionnées au 17° ci-dessus qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L 303-1 du même code et dédiée aux copropriétés dégradées, d'acquérir des lots en vue de leur revente, d'y effectuer tous travaux et de les louer provisoirement. Les dispositions du 3° de l'article R. 421-2 du même code sont applicables aux conditions de revente et de location de ces lots ;

19 - De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L.615-1 du code de la construction et de l'habitation ;

20 - Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, d'être syndic de copropriétés situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L 303-1 du code de la construction et de l'habitation et qui satisfont aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L 422-11.

21 - De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

22 - Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L 303-1 du même code ;

23 - Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

24 - De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues aux articles L. 421-3 (6°), R. 421-2 (2°) du Code de la Construction et de l'Habitation ;

25 - De se voir confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine qui peut comprendre toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1er de la loi no 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. La convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé mentionnés au 3 de l'article 42 de la loi no 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

26 - De prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

27 - De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, à l'association agréée mentionnée à l'article L 313-34 du Code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;

28 - De participer, en application de l'article L. 424-2 du code de la construction et de l'habitation, à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers d'habitat social, dans le cadre des contrats de ville conclus en application de l'article 27 de la loi no 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire ;

29 - De réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé dans les conditions fixées par l'article L. 6148-7 du code de la santé publique ;

30 - De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L 261-3 du code de la construction et de l'habitation, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elle peut provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5 du même code ;

31 - D'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

32 - De réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationale, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;

33 - De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article L 313-34 du Code de la construction et de l'habitation ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;

34 - D'être syndic de copropriété dans le cas prévu à l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;

35 - De réaliser toutes opérations pour lesquelles les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré sont ou seront habilitées par les textes législatifs s'y rapportant.

Article 4 - Compétence territoriale - Siège social *(clause type 4)*

L'activité de la Société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Par décision prise dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation, le ministre chargé du logement peut étendre la compétence territoriale de la société.

Le siège de la société est fixé à ORLEANS - [redacted]

Il pourra être transféré à l'intérieur de la région ou des régions où s'exerce la compétence de la société.

Par arrêté ministériel en date du 17 octobre 1991, l'activité de la société s'exerce sur l'ensemble du territoire national.

Article 5 - Durée

La durée de la Société a été prorogée. Elle est fixée à 99 ans à compter du 27 mai 2025, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL - ACTIONS

ACTIONNARIAT

Article 6 - Composition et modification du capital social *(clause type 5)*

Le capital social de la société est fixé à la somme de TREIZE MILLIONS CENT HUIT MILLE QUATRE VINGT (13 108 080) euros.

Aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du 6 décembre 2005, le capital social a été augmenté de 626 655 euros au moyen de l'apport de 37,6% d'un immeuble indivis situé à Orléans [redacted] cadastré section CR n° 288 pour trente-six ares quatre-vingt-quinze centiares, avec bénéfice d'un droit de passage sur la parcelle attenante cadastrée CR n°287.évalués à 960 000 euros consenti par LA RUCHE.

Aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du 22 novembre 2007, le capital social a été augmenté de 3 277 020 euros par émission de 218 468 actions nouvelles émises au pair d'une valeur nominale de 15 euros chacune.

Le capital social est composé de 873 872 actions nominatives de 15 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Toute augmentation de capital social de la société nécessite l'accord du préfet du département où est situé le siège social de la société.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause type 12 (article 31) des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

Conformément à l'article L 423.5 du code de la construction et de l'habitation et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporés au capital.

Les réductions de capital doivent être effectuées dans le respect des dispositions de l'article L 423.5 du code de la construction et de l'habitation.

La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

Article 7 - Droit préférentiel de souscription

Dans toute augmentation de capital faite par voie d'émission d'actions payables en numéraire, les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles.

L'Assemblée Générale qui décide ou autorise l'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel de souscription. Elle statue à cet effet, à peine de nullité, sur le rapport du Conseil d'Administration et sur celui des commissaires aux comptes.

Article 8 - Forme, cession et transmission des actions

Les actions sont obligatoirement nominatives.

Elles donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par la société au nom de l'actionnaire selon les modalités prévues par les lois et les règlements en vigueur.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du titulaire sur les registres tenus à cet effet au siège social.

La cession des actions s'opère par un ordre de mouvement de compte à compte. La transmission des actions, à titre gratuit, ou par suite de décès, s'opère au moyen d'un ordre de mouvement de compte à compte sur justification de la mutation dans les conditions légales.

Cession d'actions *(clause type 6)*

1 - Le prix de cession des actions ne peut dépasser celui qui est fixé en application de l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article ;

2 - Chaque communauté de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, communauté urbaine, communauté d'agglomération, syndicat d'agglomération nouvelle, département ou région sur le territoire duquel ou de laquelle la société possède des logements ou des logements-foyers, lorsqu'il ou elle n'est pas actionnaire de la société, est en droit d'acquérir une action de l'actionnaire de référence. L'acquisition se fait au prix symbolique de dix centimes d'euro.
La cession est consentie par l'actionnaire de référence ou l'un quelconque des actionnaires le constituant dans les quinze jours de la demande faite par l'établissement public, le département ou la région au Président du Conseil d'Administration de la société ;

3 - Tout représentant des locataires qui n'est pas actionnaire acquiert une action de l'actionnaire de référence. Dans les huit jours suivant la proclamation du résultat des élections ou de la cessation des fonctions en cours de mandat du représentant des locataires auquel il succède, l'acquisition de cette action lui est proposée au prix symbolique de dix centimes d'euro par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent ;

4 - Sauf en cas de cession mentionnée au 2 ou au 3, ainsi qu'en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, le transfert d'actions à un tiers non actionnaire de la société, à quelque titre que ce soit, 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.

Le refus d'agrément peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

En cas de refus d'agrément, le Conseil d'Administration est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions soit par un actionnaire, soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignée(s) ou agréée(s). Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée. Si, à l'expiration du délai susmentionné, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prolongation de ce délai par décision de justice à la demande de la société ;

5 - Tout actionnaire mentionné au 4° du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation qui entend céder tout ou partie de ses actions peut demander leur rachat, à un prix qu'il propose et qui est au plus égal à celui résultant de l'application de l'article L. 423-4 du même code, par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent. Celui-ci, à défaut de faire acquérir les actions soit par un autre actionnaire soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura désignée(s), est tenu d'acquérir lui-même les actions, dans le délai de trois mois à compter de la réception de la demande.

A défaut d'accord amiable sur le prix des actions à l'expiration du délai de trois mois mentionné à l'alinéa précédent, le juge fixe ce prix et prononce si nécessaire le transfert de propriété.

Article 9 - Actionnariat

9 -1 - Composition de l'actionnariat

Conformément à l'article L 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation, le capital de la société est réparti entre quatre catégories d'actionnaires :

1ere catégorie : un actionnaire de référence détenant la majorité du capital. Il peut être constitué également d'un groupe d'actionnaires liés entre eux par un pacte d'actionnaires.

2ème catégorie : lorsqu'ils n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence,

- les communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les syndicats d'agglomération nouvelle,
- les départements
- et les régions,

sur le territoire desquels la société anonyme d'habitations à loyer modéré possède des logements.

3ème catégorie : Les représentants des locataires élus.

4ème catégorie : les personnes morales autres que l'actionnaire de référence et les personnes physiques.

9 -2 - Pacte d'actionnaires *(clause type 17)*

Tout pacte d'actionnaires ayant pour effet de constituer l'actionnaire de référence au sens de l'article L 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation est, dès sa conclusion, communiqué par le représentant légal de la société à chacun des actionnaires ainsi qu'au préfet de la région dans laquelle celle-ci a son siège. Il en est de même des avenants à ce pacte.

Les actionnaires et le préfet sont informés dans les mêmes formes de la rupture du pacte et de toute modification de la composition du capital ayant un effet sur l'actionnaire de référence.

En cas de rupture du pacte ou en cas de modification de la composition du capital ayant un effet sur l'actionnaire de référence, les instances statutaires de la Société demandent le renouvellement de l'agrément mentionné à l'article L 422-5 du code de la construction et de l'habitation.

Article 10 - Scellés

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni ne 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 des actionnaires.

TITRE III

ADMINISTRATION

Article 11 - Conseil d'Administration *(clause type 7)*

11 - 1 - Dispositions générales

La société est administrée par un Conseil d'Administration, dans les conditions prévues à la sous-section 1 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce. Le Conseil d'Administration comprend : trois administrateurs nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les trois actionnaires représentant les locataires et élus par ces derniers dans les conditions fixées au 3° du I du même article sont administrateurs.

11 - 2 - Dispositions concernant les administrateurs

Les administrateurs sont au nombre de trois au moins et dix huit au plus.

Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale sur proposition de chaque catégorie d'actionnaires, à l'exception des 3 représentants des locataires élus qui siègent de plein droit.

Leur mandat est renouvelé tous les ans par tiers. Pour les deux premières années, ce renouvellement a lieu par tirage au sort ; il a lieu ensuite par ancienneté.

Les membres sortants sont toujours rééligibles.

Une personne morale peut être nommée administrateur. Lors de sa nomination, elle est tenue de désigner un représentant permanent. Lorsqu'elle le révoque, elle est tenue de pourvoir sans délai à son remplacement.

La durée du mandat des administrateurs est fixée à trois ans, à l'exception des élus locataires dont la durée du mandat est fixée réglementairement.
Ces fonctions prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat de l'administrateur intéressé.

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

Si le nombre des administrateurs est devenu inférieur à trois, l'assemblée générale ordinaire est convoquée immédiatement pour compléter l'effectif du Conseil.

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

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

11 - 3 - Représentation des locataires *(clause type 16)*

La représentation des locataires aux assemblées générales et au Conseil d'Administration de la société est assurée dans les conditions définies aux articles L. 422-2-1, R. 422-1-1 et R. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

11 - 4 - Collège des censeurs

Le Conseil d'Administration peut décider de créer en son sein un collège de censeurs, dans la limite de cinq membres au maximum.

Ces censeurs, personnes qualifiées, nommées par le Conseil en raison de leur expérience ou de leur compétence, sont invités à participer avec voix consultative et non délibérative aux séances du Conseil d'Administration et/ou aux commissions dans lesquelles ils seraient désignés.

Leur mandat renouvelable a une durée de trois ans maximum.

Article 12 - Conditions mises à l'exercice des fonctions d'administrateur

Conformément aux dispositions de l'article L 225-25 du Code de commerce, les présents statuts n'imposent pas aux Administrateurs d'être propriétaires d'actions de la Société."

Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de soixante quinze ans ne peut être supérieur au tiers des administrateurs en fonction.

Si cette proportion venait à être dépassée, l'administrateur le plus âgé serait réputé démissionnaire d'office, avec effet à l'issue de la première assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes.

Article 13 - Situation des administrateurs *(clause type 8)*

Le mandat des membres du Conseil d'Administration est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R 421-10 du code de la construction et de l'habitation. Il en est de même des fonctions de direction générale ou de direction générale déléguée exercées par le Président du Conseil d'Administration ou par tout administrateur.

Toutefois, le Conseil d'Administration peut allouer à ses membres qui exercent une activité salariée une indemnité forfaitaire, et décider le remboursement de frais de déplacement des membres du Conseil d'Administration, dans les conditions fixées à l'article R.421-56 du code de la construction et de l'habitation.

Les administrateurs représentant les locataires, lorsqu'ils sont fonctionnaires ou agents de l'Etat ou de collectivités territoriales, bénéficient du régime des autorisations d'absence pour assister aux réunions du Conseil.

Les administrateurs peuvent être remboursés, sur justifications, des frais qu'ils exposent dans l'intérêt de la société.

Article 14 - Président du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres personnes physiques un Président.

Il fixe la durée de ses fonctions qui ne peut excéder la durée de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil peut, à tout moment, décider la révocation du Président.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'Administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président.
Cette délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est révocable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

Le conseil peut en outre désigner un Vice-Président choisi parmi les administrateurs.
Le Vice-Président ne peut recevoir que le seul pouvoir de présider la séance en cas d'absence du Président. Le Conseil fixe la durée de ses fonctions qui ne peut excéder la durée de son mandat d'administrateur.

Le conseil peut nommer, à chaque séance, un secrétaire, même en dehors de ses membres.

La limite d'âge du Président du Conseil d'Administration est fixée à 77 ans, lorsque le Président atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes.

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

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Article 15 - Réunions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se réunit sur la convocation du Président ou de l'administrateur délégué dans les fonctions de Président aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Lorsqu'il ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des membres du conseil d'administration peut demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Lorsque la direction générale de la société est assumée par un Directeur Général, celui-ci peut également demander au Président de convoquer un conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Dans les deux cas, le Président est lié par les demandes qui lui sont faites.

Le Conseil d'Administration est convoqué par tout moyen y compris verbalement. Il peut se réunir valablement sans préavis particulier si tous les membres en sont d'accord.

La présence de la moitié des membres au moins est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Si l'auteur de la convocation ou le Président de séance le décide, les réunions peuvent également se tenir, partiellement ou exclusivement, par des moyens de télécommunication permettant l'identification des membres du Conseil d'Administration, conformément à la réglementation en vigueur.

L'auteur de la convocation peut également décider que les administrateurs peuvent participer à la réunion en votant par correspondance, conformément à la réglementation en vigueur.

Un administrateur peut donner, par courrier papier ou électronique, 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 procuration.

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

Le Conseil d'Administration peut adopter 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 actionnaires sur simple demande. Une copie est systématiquement transmise à chaque administrateur lors de sa nomination.

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

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, à l'initiative du président ou, en cas d'empêchement temporaire ou de décès du président, de l'administrateur auquel ont été temporairement déléguées les fonctions de président ou de l'administrateur désigné en qualité de vice-président le cas échéant, le Conseil d'Administration peut prendre les décisions qui relèvent de ses attributions propres par consultation écrite de ses membres, y compris par voie électronique, à condition qu'aucun administrateur ne s'y oppose.

La consultation est adressée par tous moyens aux membres du Conseil, avec indication du délai approprié pour y répondre, tel qu'apprécié par l'auteur de la consultation en fonction des décisions à prendre, l'urgence ou le temps de réflexion nécessaire à l'expression du vote.
Le document communiqué à cet effet mentionne les modalités de la consultation, son objet et une présentation des décisions proposées. Les administrateurs n'ayant pas répondu à l'issue du délai prévu sont réputés ne pas rentrer dans le quorum pour la prise des décisions contenues dans la consultation, sauf extension dudit délai par l'auteur de la consultation.
Les votes des administrateurs sont consolidés et le résultat de la consultation est communiqué au Conseil d'Administration.

Les administrateurs, ainsi que toutes les personnes appelées à assister aux réunions du Conseil d'Administration, sont tenus à une obligation de stricte confidentialité à l'égard des informations et documents qu'ils reçoivent individuellement ou collectivement, tant dans le cadre des conseils d'administration eux-mêmes que dans celui des commissions émanant du conseil, à moins que le Président de séance ne lève en tout ou partie cette obligation.

Les délibérations ou décisions du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance ou l'auteur de la consultation et au moins un administrateur. En cas d'empêchement du Président de séance ou de l'auteur de la consultation, il est signé par 2 administrateurs au moins.

Article 16 - Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

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.

En complément, conformément à l'article L.225-36 du Code de commerce, le Conseil d'Administration peut apporter les modifications nécessaires aux présents statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine assemblée générale extraordinaire.

Article 17 - Direction générale

La direction générale de la société est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du Conseil ou en dehors d'eux, nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'Administration.

La délibération du Conseil d'Administration relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale de la société est prise à la majorité des membres présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions définies par décret.

17 - 1 - Directeur Général

En fonction de la modalité d'exercice retenue par le Conseil, le Président ou le Directeur Général assure sous sa responsabilité la direction générale de la société.

Lorsque le Conseil d'Administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, il procède à la nomination du Directeur Général dont il détermine la durée du mandat.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la règlementation en vigueur attribue aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions statutaires ou les décisions du Conseil limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

Outre l'expiration de la durée de son mandat, le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration sous réserve de l'existence d'un juste motif sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président.

Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge fixée à 67 ans, il est réputé démissionnaire d'office, et le Conseil d'Administration procède à la désignation d'un nouveau Directeur Général.

Lorsque le Président exerce les fonctions de Directeur Général, les dispositions des présents statuts et celles du code de commerce relatives à ce dernier lui sont applicables.

17 - 2 - Directeurs Généraux Délégués

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général délégué. Le ou les Directeurs Généraux Délégués peuvent être choisis parmi le membres du conseil ou en dehors d'eux.

Le Conseil d'Administration, en accord avec le Directeur Général, détermine l'étendue et la durée de leurs pouvoirs.

Les Directeurs Généraux Délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Le Directeur Général Délégué est révocable à tout moment, sur proposition du Directeur Général, par le Conseil d'Administration.

Lorsque le Directeur Général Délégué atteint la limite d'âge fixée à 67 ans, il est réputé démissionnaire d'office.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'Administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur Général.

TITRE IV

COMMISSIONS

Article 18 - Commission d'attribution *(clause type 15)*

La (ou les) commission(s) d'attribution des logements prévue(s) en application de l'article L 441-2 du code de la construction et de l'habitation est (sont) constituée(s) et fonctionne(nt) conformément aux articles R.422-2 et R 441-9 du même code.

TITRE V

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Article 19 - Commissaires aux comptes

Un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants sont nommés et exercent leur mission de contrôle conformément à la règlementation en vigueur.

TITRE VI

ASSEMBLEES GENERALES

Article 20 - Admission aux assemblées - Voix

20 - 1 - Participation aux assemblées et nombre de voix *(clause type 9)*

Dans les Assemblées Générales de la société, le nombre total des voix dont disposent les actionnaires est égal à dix fois le nombre des actions de la société, soit 8 738 720 voix.

Un actionnaire dispose dans les Assemblées Générales d'un nombre de voix déterminé conformément à l'article R. 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Sous réserve du dernier alinéa du III de cet article, le nombre de voix attribuées à la catégorie des communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle, départements et régions sur le territoire desquels la société possède des logements et logements foyers et qui n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence, est fixé à 2 039 036 voix.

Sous la même réserve, le nombre de voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires est fixé à 873 872 voix.

La somme des nombres de voix attribuées à ces deux catégories doit être égale au tiers des voix plus une, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur.

Le droit de participer à une Assemblée Générale est subordonné à l'inscription de l'actionnaire dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société au plus tard cinq jours avant la date de cette Assemblée.

20 - 2 - Répartition des voix entre les actionnaires

Chaque catégorie d'actionnaires, telles que mentionnées dans l'article 9 des statuts, dispose de droits de vote sans qu'il y ait nécessairement proportionnalité avec la quotité de capital détenu.

La répartition des voix est fixée en regroupant :

- d'une part, l'actionnaire de référence (catégorie 1) et le groupe constitué des personnes morales autres que l'actionnaire de référence et des personnes physiques (catégorie 4) qui disposent ensemble de 2/3 des voix moins une ; étant précisé que l'actionnaire de référence dispose de la majorité des droits de vote sans que la proportion des droits de vote qu'il détient puisse être supérieure à la quotité de capital dont il dispose.

- d'autre part, les collectivités territoriales et les établissements publics (catégorie 2) et les représentants des locataires (catégorie 3), qui disposent ensemble d'1/3 des voix plus une, étant précisé que chacune de ces catégories détient au moins 10% des droits de vote indépendamment de la quotité de capital qu'elles détiennent.

Les modalités et les conditions de répartition des voix entre les différentes catégories d'actionnaires et entre les actionnaires de chacune des catégories mentionnées ci-dessus est effectuée dans les conditions prévues par les articles L 422-2-1 et R 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 21 - Participations aux Assemblées

Tout actionnaire peut exprimer son vote selon toutes les modalités prévues par la règlementation en vigueur.

Si la convocation ou l'avis de convocation le prévoit, tout actionnaire peut participer aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Article 22 - Réunions

L'Assemblée Générale est convoquée par le Conseil d'Administration ou, à défaut, par toute personne habilitée à cet effet dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les réunions se tiennent au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation, à l'exception de celles qui se déroulent exclusivement par des moyens de télécommunication.

Les réunions peuvent également se tenir, partiellement ou exclusivement, par des moyens de télécommunication permettant l'identification des actionnaires, en utilisant des moyens dématérialisés pour convoquer les assemblées générales.

Pour les assemblées générales extraordinaires tenues exclusivement par des moyens de télécommunication, un ou plusieurs actionnaires représentant au moins 25 % du capital social peuvent s'opposer à ce qu'il soit recouru exclusivement à ces modalités de participation à l'assemblée. Ce droit d'opposition s'exerce après les formalités de convocation.

La convocation ou l'avis de convocation doit rappeler ce droit d'opposition au recours exclusif à des moyens dématérialisés pour la tenue de l'assemblée générale, ainsi que les conditions d'exercice de ce droit. Le lieu où l'assemblée se réunira s'il est fait opposition à sa tenue exclusivement par des moyens dématérialisés doit également être précisé.

Le droit d'opposition s'exerce par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique avec avis de réception, dans un délai de 7 jours à compter de l'envoi de la convocation ou de la publication de l'avis de convocation.

En cas d'exercice de ce droit, la société avise les actionnaires par lettre simple ou par courrier électronique, au plus tard 48 heures avant la tenue de l'assemblée, que celle-ci ne se tiendra pas exclusivement par des moyens dématérialisés.

Article 23 - Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par le Conseil d'Administration ou par exception par l'auteur de la convocation lorsque l'Assemblée est convoquée par un organe ou par une personne autre.

L'Assemblée ne peut délibérer que sur les objets portés à l'ordre du jour, sans préjudice de son droit de révoquer, en toutes circonstances, un ou plusieurs administrateurs.

Article 24 - Convocations

Les convocations sont faites soit par avis inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social, soit par lettre simple ou recommandée adressée à chaque actionnaire à la dernière adresse indiquée par lui à la société, soit par courrier électronique si l'actionnaire a opté pour ce mode de communication au moins 35 jours avant la plus proche assemblée générale, dans les délais suivants :

- quinze jours au moins avant la réunion pour les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires réunies sur première convocation ;
- dix jours au moins sur convocation suivante ; en ce cas, l'avis, donné en la même forme, rappelle la date de la première convocation.

Il en est de même pour la convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire prorogée à défaut de quorum, dans les conditions définies par le Code de commerce.

A toute formule de procuration adressée aux actionnaires par la société doivent être joints les pièces, documents et indications visés par la règlementation en vigueur.

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

Le Conseil d'Administration, conformément aux prescriptions législatives ou réglementaires, doit adresser ou mettre à la disposition des actionnaires 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.

Article 25 - Bureau

Les assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration, à défaut par l'administrateur désigné par le Conseil ou à défaut par un membre de l'assemblée désigné par celle-ci.

Sont scrutateurs les deux membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque assemblée générale désigne un secrétaire de séance qui peut ne pas être actionnaire.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes ou par un mandataire de justice, l'Assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence dans les conditions prévues par la règlementation en vigueur, et il est établi un procès-verbal de la réunion.

Article 26 - Assemblées Générales Ordinaires

L'assemblée générale ordinaire prend toutes décisions autres que celles réservées à l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent au moins un cinquième des actions ayant le droit de vote.

Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation.

L'assemblée générale ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

Article 27 - Assemblées Générales Extraordinaires

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les présents statuts, ou à ratifier les modifications nécessaires apportées par le Conseil d'Administration pour mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart des actions ayant le droit de vote, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

L'assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

Article 28 - Droit de communication des actionnaires

Le Conseil d'Administration, conformément aux prescriptions législatives ou réglementaires, doit adresser ou mettre à la disposition des actionnaires 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.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou de leur mise à disposition sont déterminées par la réglementation en vigueur.

TITRE VII

ANNEE SOCIALE - INVENTAIRE - RESULTAT DE L'EXERCICE AVANCES

Article 29 - Année sociale *(clause type 10)*

L'année sociale de la société débute le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Article 30 - Documents comptables - Inventaire

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément aux lois et usages du commerce et aux textes propres aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'Administration dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif ainsi que les comptes annuels, et établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la réglementation en vigueur.

Tous ces documents sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions légales et réglementaires et font l'objet des communications prévues par la réglementation en vigueur.

Article 31 - Résultat de l'exercice *(clause type 12)*

Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L 232-11 du code de commerce, il ne peut être distribué un dividende supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret d'une caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

Paiement du dividende en actions
L'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions.
La demande de paiement des dividendes en actions doit intervenir dans un délai fixé par l'assemblée générale, sans qu'il puisse être supérieur à trois mois à compter de ladite assemblée générale.
L'assemblée générale ordinaire annuelle déterminera les modalités d'exercice de l'option du paiement du dividende en action par les actionnaires.

Article 32 - Avances *(clause type 11)*

La société ne peut consentir des avances à une société d'habitations à loyer modéré que si elle en détient au moins 5% du capital et après y avoir été autorisée par le ministre chargé de l'économie et le ministre chargé du logement. Ces avances sont rémunérées sans que le taux appliqué puisse excéder le taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne, majoré de 1,5 point.

TITRE VIII

ATTRIBUTION DE L'ACTIF

Article 33 - Attribution de l'actif *(clause type 13)*

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social que dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

TITRE IX

TRANSMISSION DES STATUTS ET PUBLICATION

Article 34- Transmission des statuts *(clause type 14)*

Les statuts de la société sont transmis au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

Article 35 - Publication

Pour la publication des présents statuts et des actes, procès-verbaux et pièces généralement quelconques relatives à la constitution de la société, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait.

TITRE X

ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

Article 36 Agrément – missions - gestion

La Société, sous réserve de l'obtention de l'agrément délivré par le Préfet de région, exerce l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS), conformément aux dispositions de l'article L.329-1 du code de l'urbanisme :

« Les Organismes de Foncier Solidaire ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les Organismes de Foncier Solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région.

Peuvent être agréés à exercer l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire, à titre principal ou accessoire, les Organismes sans but lucratif et les Organismes mentionnés aux articles L.411-2 et L.481-1 du même code.

L'Organisme de Foncier Solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

L'Organisme de Foncier Solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L.3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

Les dispositions réglementaires relatives aux OFS sont définies par le décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016 codifié aux art. R.329-1 et suivants du code de l'urbanisme, modifié par le décret n°2017-1037 du 10 mai 2017. Les dispositions relatives aux baux réels solidaires (BRS) sont codifiées aux articles R.255-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Article 37 Périmètre géographique

La Société exercera ses missions d'Organisme de Foncier Solidaire sur le périmètre géographique de la Région Centre-Val de Loire.

Le cas échéant et conformément à l'article R.329-4 du code de l'urbanisme, la société modifiera ses statuts pour mentionner un périmètre géographique différent si elle envisageait de dépasser les limites administratives de la région de son siège social.

Article 38 Comptabilité – bénéfices – réserves obligatoires

L'Organisme de Foncier Solidaire a une comptabilité analytique propre et distincte des autres activités de la Société.

Les bénéfices réalisés dans le cadre de l'activité de l'Organisme de Foncier Solidaire sont entièrement affectés au maintien ou au développement de l'activité de l'Organisme de Foncier Solidaire.

La Société constitue des réserves financières obligatoires au titre de l'activité spécifique liée au bail réel solidaire.

Ces réserves financières obligatoires constituées au titre de l'activité liée au bail réel solidaire sont consacrées exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires signés par l'Organisme ou au développement de cette activité.

Les recettes générées par cette activité y sont entièrement affectées, y compris les produits de cessions.

Article 39 Contrôle

La Société établit chaque année un rapport d'activité relatif à ses missions d'Organisme de Foncier Solidaire. Le rapport est soumis à l'approbation du Conseil d'Administration. Il est adressé au Préfet qui a délivré l'agrément dans un délai de six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice. Ce rapport d'activité est également adressé, dans le même délai, à chacun des Préfets des départements dans lesquels intervient l'Organisme de Foncier Solidaire.

Article 40 Suspension ou retrait d'agrément

En cas de suspension de l'agrément, délivré au titre de l'article L.329-1 du code de l'urbanisme, le Conseil d'Administration est convoqué sans délai aux fins de délibérer sur la réponse à apporter au Préfet de région, et notamment sur le respect des conditions de délivrance de l'agrément et/ou pour mettre fin aux manquements graves mentionnés à l'article R.329-16.
L'Organisme de Foncier Solidaire transmet au Préfet de région copie de la délibération du Conseil d'Administration ainsi que copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires consentis par l'Organisme. Il ne peut conclure de nouveau bail réel solidaire pendant la durée de la suspension.

Si, à l'issue de la procédure contradictoire visée à l'article R.329-15 du code de l'urbanisme, le Préfet de région prononce le retrait de l'agrément délivré au titre de l'article L.329-1, le Conseil d'Administration se réunira, dans un délai de 15 jours à compter de la réception de l'arrêté du Préfet prononçant le retrait de l'agrément, afin de convoquer, dans les délais légaux, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de statuer sur l'arrêt de l'activité d'OFS. En l'absence de réunion dans ce délai, l'Assemblée Générale Extraordinaire est convoquée par le Préfet de région. L'Assemblée Générale Extraordinaire est alors présidée par le Préfet de région ou son représentant qu'il désigne.

L'Assemblée Générale Extraordinaire se prononce notamment sur les modalités de cession des actifs affectés aux baux réels solidaires à un autre Organisme de Foncier Solidaire dans un délai d'un an fixé à l'article R.329-14. Elle définit, par ailleurs, les mesures de gestion permettant d'assurer le respect des droits et obligations attachés à la conclusion des baux réels solidaires jusqu'à la cession définitive de ces baux.