

DELIBERATION N° 25-036

APPROBATION DU REGLEMENT INTERIEUR DE L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE DE TERRES CARAÏBES

Le Conseil d'Administration de TERRES CARAIBES - Etablissement Public Foncier Guadeloupe – Saint-Martin, régulièrement convoqué par le Président, s'est réuni le **mercredi 18 juin** à TERRES CARAIBES -, Route de la Rocade 97139 Grand-Camp LES ABYMES, sous la présidence de monsieur Patrick SELLIN, en présence de madame Josiane GATIBELZA membre d'honneur, et de monsieur Patrick CLAIRE ancien commissaire aux comptes de l'établissement.

Etaient Présents

| NOM/PRENOM | COLLEGE | STATUT |
|-----------------|---------|-----------|
| EDMEE MAURIELLO | CANBT | TITULAIRE |
| PHILIPPE DEZAC | CANBT | TITULAIRE |
| LOULY BONBON | CAGSC | TITULAIRE |
| HERIC ANDRE | CAGSC | TITULAIRE |
| LILIANE MONTOUT | CARL | TITULAIRE |
| YVES QUIQUEREZ | CARL | TITULAIRE |
| PATRICK SELLIN | REGION | TITULAIRE |
| JEAN BARDAIL | REGION | TITULAIRE |

Etaient Représentés

| NOM PRENOM | COLLEGE | STATUT | REPRESENTE PAR | COLLEGE | STATUT |
|---------------------|----------------------|-----------|--------------------|----------------------|------------|
| ERIC JALTON | CAP EXCELLENCE | TITULAIRE | JOSEPH LEE | CAP EXCELLENCE | SUPPLEANT |
| JEAN-CLAUDE MAES | CCMG | TITULAIRE | LILIANE MONTOUT | CARL | TITULAIRE |
| LOUIS MUSSINGTON | COM SAINT- MARTIN | TITULAIRE | VALERIE FONROSE | COM SAINT- MARTIN | SUPPLEANTE |

Valoriser la Terre, ménager l'Avenir !

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL GUADELOUPE – SAINT-MARTIN

Route de la Rocade Grand-Camp 97139 LES ABYMES | Tél : 0590 91 66 05 | contact@epf-guadeloupe.fr | www.epf-guadeloupe.fr

SIRET : 794 380 733 00020

**Etaient Absents/Excusés**

| NOM/PRENOM | COLLEGE | STATUT | OBSERVATIONS |
|-------------------|----------------|-----------|--------------|
| ALIX NABAJO TH | CAP EXCELLENCE | TITULAIRE | |
| BETTY ARMOUGON | CANGT | TITULAIRE | |
| BLAISE MORNAL | CANGT | TITULAIRE | |
| PIERRE THICOT | CAP EXCELLENCE | TITULAIRE | |
| DAVID MONTOUT | REGION | TITULAIRE | |
| JEAN-MARIE HUBERT | REGION | TITULAIRE | |



CONSEIL D'ADMINISTRATION – MERCREDI 18 JUIN 2025 – SIEGE TERRES CARAÏBES

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1 et L. 324-1 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2013-030/SG/DiCTAJ/BRA du 10 mai 2013, modifié, portant création de l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe, devenu « TERRES CARAÏBES – EPF Guadeloupe Saint-Martin » et les arrêtés modificatifs ainsi que les statuts ;

Vu l'arrêté préfectoral (DEAL) n°971-2024-06-13-00001 du 13 juin 2024, portant modification des statuts et extensions du périmètre de l'EPF de Guadeloupe, devenu « TERRES CARAÏBES – EPF Guadeloupe Saint-Martin », suite à la demande d'adhésion de la collectivité de Saint-Martin ;

Vu le règlement intérieur du conseil d'administration, en date du 25 novembre 2020, précisant en son article 1 les modalités de validation des interventions de l'EPF de Guadeloupe -TERRES CARAÏBES ;

Vu la délibération n°20-006 du 12 février 2020 autorisant la Directrice Générale à solliciter l'agrément de l'EPF auprès du Préfet en tant qu'Office Foncier Solidaire de la Guadeloupe ;

Vu la délibération n°21-002 de l'Assemblée Générale de l'EPF du 29 janvier 2021 modifiant les statuts en vue de l'agrément de l'EPF de Guadeloupe en qualité d'Office Foncier Solidaire ;

Vu l'arrêté préfectoral n°971-2021-05-03-00003 du 03 mai 2021 portant agrément en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire de l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe ;

Considérant l'objectif poursuivi de l'EPF de Guadeloupe de développer des opérations de logements en BRS et de pérenniser le modèle financier de l'OFS afin de répondre aux enjeux du PPI ;

Considérant l'état d'avancement des opérations immobilières en BRS en cours de montage impliquant la signature de baux réels solidaires ;

Après en avoir délibéré,

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ADOPTENT LA DELIBERATION DONT LA TENEUR SUIT :

ARTICLE 1 : Le règlement intérieur de l'Organisme de Foncier Solidaire de TERRES CARAÏBES tel qu'il est contenu dans le document annexé à la présente délibération est approuvé ;

ARTICLE 2 : La directrice générale et le payeur régional sont chargés, pour chacun en ce qui les concerne de l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 4 : Tout recours contre la présente délibération doit être adressé au tribunal administratif de Guadeloupe dans un délai de 2 mois à compter de la date à laquelle elle est rendue exécutoire.

Les ABYMES, le **20 JUIN 2025**

Le Président de
TERRES CARAÏBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin

Le 1^{er} Vice-Président de
TERRES CARAÏBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin

Monsieur Patrick SELLIN

Monsieur Alix NABAJOTH

Les actes pris par TERRES CARAÏBES – EPF de Guadeloupe Saint-Martin sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement.

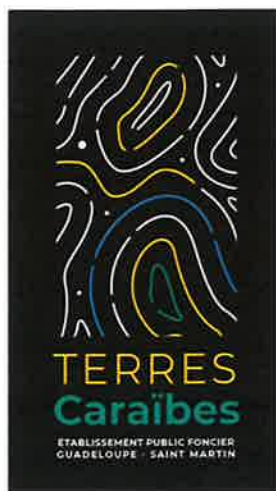
971-794380733-20250620-25-036-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/06/2025
Publication : 20/06/2025

Pour l'autorité compétente par délégation





REGLEMENT INTERIEUR

ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE DE TERRES CARAÏBES

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE



| | |
|---|-----------|
| TITRE I : MODALITES DE FONCTIONNEMENT | 3 |
| ARTICLE 1 : CHAMP D'INTERVENTION TERRITORIAL..... | 3 |
| ARTICLE 2 : CONTEXTE D'INTERVENTION..... | 3 |
| Article 2.1 : Principe général d'intervention..... | 3 |
| Article 2.2 : Cas de figure d'intervention | 3 |
| ARTICLE 3 : CONDITIONS D'INTERVENTION..... | 4 |
| Article 3.1 : Modalités d'engagement des opérations en BRS..... | 4 |
| Article 3.2 : Critères d'éligibilité des ménages au dispositif BRS..... | 4 |
| Article 3.3 : Fixation de la redevance foncière..... | 5 |
| Article 3.4 : Plafonnement des prix de vente | 6 |
| ARTICLE 4 : PRESTATIONS EXTERNALISEES..... | 6 |
| TITRE II : SUIVI ET ACCOMPAGNEMENT DES PRENEURS..... | 6 |
| ARTICLE 5 : ROLE DES PRENEURS COPROPRIETAIRES..... | 6 |
| ARTICLE 6 : CESSIION DES DROITS REELS IMMOBILIERS..... | 7 |
| Article 6.1 : Mutation et donation..... | 7 |
| Article 6.2 : Décès du preneur..... | 8 |
| Article 6.3 : Expiration du bail réel solidaire..... | 8 |
| ARTICLE 7 : RESILIATION DES BAUX REELS SOLIDAIRES..... | 9 |
| Article 7.1 : Conditions d'indemnisation | 9 |
| Article 7.2 : Clause de garantie de rachat..... | 9 |
| ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DES PRENEURS..... | 9 |
| Article 8.1 : Paiement de la redevance foncière à l'OFS..... | 9 |
| Article 8.2 : Paiement de la taxe foncière | 10 |
| Article 8.3 : Encadrement des travaux | 10 |
| Article 8.4 : Interdiction de la mise en location du logement en BRS..... | 10 |
| TITRE III : GOUVERNANCE ET GESTION ADMINISTRATIVE | 10 |
| ARTICLE 9 : INSTANCES DECISIONNELLES..... | 10 |
| Article 9.1 : Conseil d'administration | 10 |
| Article 9.2 : Comité consultatif..... | 11 |
| ARTICLE 10 : SUIVI DE L'ACTIVITE DE L'OFS | 12 |
| ARTICLE 11 : COMPTABILITE GENERALE | 12 |
| ARTICLE 12 : COMMUNICATION..... | 13 |
| ARTICLE 13 : MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR..... | 13 |



VU La demande d'agrément de l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe-Saint-Martin en qualité d'Organisme de Foncier Solidaire

VU la modification des statuts en vue de l'agrément de l'EPF de Guadeloupe en qualité d'Organisme de Foncier Solidaire

TITRE I : MODALITES DE FONCTIONNEMENT

ARTICLE 1 : CHAMP D'INTERVENTION TERRITORIAL

TERRES CARAÏBES (EPF de Guadeloupe) intervient sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale et des communes qui en sont membres, au même titre que l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de TERRES CARAÏBES.

ARTICLE 2 : CONTEXTE D'INTERVENTION

Article 2.1 : Principe général d'intervention

TERRES CARAÏBES recherche les opportunités foncières, négocie les conditions d'acquisition foncière et acquiert le foncier destiné à accueillir les logements en Bail Réel Solidaire (BRS) pour le compte de l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de TERRES CARAÏBES.

En fonction des opportunités foncières, l'OFS étudie et s'assure de la faisabilité d'un projet de logements en BRS. L'OFS initie les consultations nécessaires à la désignation d'un opérateur-construteur pour réaliser l'opération souhaitée.

Toute opération foncière ou immobilière, nécessite l'avis favorable des communes d'implantation, conformément aux dispositions prévues par l'article L 324-1 du code de l'urbanisme.

En cas d'intervention non sollicitée par la commune, la Direction de l'OFS informe la commune concernée du projet envisagé. La commune dispose d'un délai de deux mois pour approuver ou s'opposer au projet.

En l'absence de réponse de la part de la commune passé le délai de deux mois, l'avis de la commune est réputé donné et le conseil d'administration de l'OFS peut statuer.

Article 2.2 : Cas de figure d'intervention

L'OFS peut être amené à intervenir dans le cadre de plusieurs montages d'opération :

1. En maîtrise d'ouvrage directe : *l'OFS est propriétaire du foncier et maître d'ouvrage des travaux* ; et consentira ensuite directement le BRS au ménage conformément à l'article L 255-2 du CCH
2. En co-maîtrise d'ouvrage avec engagement de construire : *l'OFS est propriétaire du foncier, il signe un BRS avec un opérateur qui prend l'engagement de construire et de céder les droits réels à de futurs preneurs éligibles au BRS*. Conformément aux dispositions de l'article L 255-3 du CCH, un tel montage peut supposer une mise en copropriété du terrain ou une division volumétrique préalablement à la régularisation du BRS opérateur.



3. En VEFA construction et habitation – vente achevée des lots (L.255-2 du CCH) : *l'opérateur est propriétaire du foncier, il construit les logements et crée les lots en copropriété en établissant un EDD (Etat Descriptif de Division). L'OFS acquiert les logements auprès de l'opérateur par la signature d'un contrat de VEFA et cède les droits réels. Ensuite, il opère la dissociation sur le lot de copropriété et consent et cède les droits réels au ménage en signant un BRS.*
4. En BRS locatif : *l'OFS est propriétaire du foncier et signe un BRS avec un opérateur social (bailleur HLM, coopérative HLM, investisseur locatif...) qui pourra proposer les logements en BRS à la location dans le respect d'un plafond de ressources et de loyers (art.L.255-4 et R.255-2 CCH/ plafond PLAI-PLUS-PLS suite au décret du 16 juillet 2024).*

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'INTERVENTION

Article 3.1 : Modalités d'engagement des opérations en BRS

Le cahier des charges des programmes (nombre et typologie de logements, types et niveaux de prestations, ...) sera défini par l'OFS, en relation avec le comité consultatif et la commune.

L'OFS sera particulièrement attentif à produire des opérations qui mettent l'innovation constructive et architecturale au service de l'équilibre économique des opérations, de l'accessibilité financière des logements pour les ménages et de la pérennité du bâti.

La charge foncière des opérations devra nécessairement être amortie sur une durée maximale de 80 ans.

La durée du BRS sera d'une durée maximale de 99 ans.

TERRES CARAÏBES, au titre de son agrément en tant qu'organisme de foncier solidaire, sollicitera en propre les prêts éventuellement nécessaires à l'acquisition des fonciers destinés à supporter des opérations en BRS. L'arbitrage quant au choix d'acquiescer sur fonds propres ou par recours à l'emprunt sera effectué au cas par cas, en mettant en regard le profil de l'opération et son impact sur la trajectoire financière de l'établissement.

Article 3.2 : Critères d'éligibilité des ménages au dispositif BRS

Les candidats éligibles aux logements en BRS proposés par l'OFS de TERRES CARAÏBES doivent remplir les conditions suivantes :

- Être primo-accédant, étant précisé que l'OFS de TERRES CARAÏBES sélectionnera prioritairement les ménages n'ayant jamais été propriétaires d'un logement ;
- Acquiescer le BRS pour une résidence principale ;
- Ne pas détenir, au moment de l'entrée en jouissance du logement BRS, un patrimoine adapté à ses besoins ou susceptible de procurer des revenus suffisants permettant d'établir sa résidence principale dans le parc privé
- Ne pas dépasser les plafonds de ressources définis pour le territoire concerné par l'acquisition.

Chaque candidat devra présenter un dossier complet comprenant :



- Copie du livret de famille de l'acquéreur ou tout document attestant de la composition du ménage ;
- Avis d'imposition faisant apparaître le revenu fiscal de référence de l'année N-2 de l'acquéreur ;
- Trois dernières quittances de loyer pour les locataires ;
- Une déclaration sur l'honneur de l'acquéreur attestant qu'il n'est pas propriétaire, au moment de l'entrée en jouissance du logement BRS, d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale, ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour lui permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé et ce conformément aux dispositions de l'article R 255-1-1 du CCH;
- Engagement écrit de l'acquéreur d'affecter les Biens à usage de résidence principale.

L'OFS réalisera une étude de solvabilité et d'éligibilité pour chaque candidature présentée avec l'aide de ses partenaires bancaires privilégiés pour les montages financiers des acquisitions de logements en BRS.

Les critères de sélection des ménages seront établis par l'OFS avec l'appui du comité consultatif et validés par le conseil d'administration de l'EPF.

Article 3.3 : Fixation de la redevance foncière

La redevance foncière contribue au frais de fonctionnement de l'OFS et à l'amortissement de la charge foncière.

Le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'OFS et le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements, et des conditions d'occupation des logements objet du BRS.

Il ne peut ni se libérer de la redevance, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail réel solidaire en délaissant l'immeuble.

A défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance, le bail est résilié.

La redevance foncière payée mensuellement par le ménage, preneur du BRS, et perçue par l'OFS devra être comprise entre 0,50 et 2 €/m², plafonnée à 2 €/m² SHAB et ajustée en fonction des caractéristiques des programmes et perçues à compter de son entrée en jouissance du logement BRS.

La redevance foncière versée par l'opérateur agréé à la signature du BRS initial, qui couvre la période de chantier de l'opération, sera portée à 2 €/m² SHAB, à ajuster en fonction de l'équilibre financier des bilans d'opérations.

La redevance foncière peut être indexée sur la base de l'indice IRL (indice de référence des loyers publié par l'INSEE).



Lorsque les BRS sont des logements collectifs soumis au statut de la copropriété, le règlement de copropriété peut prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic en application de l'article L. 255-8 du CCH.

Article 3.4 : Plafonnement des prix de vente des logements neufs en BRS

Les prix de vente proposés par les opérateurs, en charge de la commercialisation des logements en BRS, seront inférieurs à ceux du PSLA (Prêt Social Location-Accession) afin de garantir la non-concurrence entre les deux produits.

Pour les opérations de logements neufs, les prix de vente devront respectés un plafond de 2 500 € TTC/m² SHAB (parking inclus) au sein des communes situées en zone B1, et un plafond de 3 000 €TTC/m² SHAB (parking inclus) au sein des communes situées en zone A.

Une marge d'appréciation portée à 5% pourra être appliquée selon la qualité architecturale et/ou fonctionnelle des projets.

La grille de prix de vente devra être validée en préalable de la signature du BRS initial.

ARTICLE 4 : PRESTATIONS EXTERNALISEES

Les prestations externalisées auprès d'acteurs tiers pour les besoins de l'activité d'OFS seront engagées conformément aux règles de la commande publique qui s'appliquent à l'EPF, sur la base de cahiers des charges établis par l'EPF, le cas échéant avec l'éclairage de tout ou partie des membres du comité consultatif. Les opérateurs retenus pour les missions externalisées seront pilotés par l'équipe de l'EPF.

L'externalisation des activités de l'OFS peut concerner : la construction des biens en BRS, la sélection des ménages, la gestion du patrimoine bâti, l'information et l'accompagnement social des ménages preneurs de baux réels solidaires et la perception de la redevance. L'OFS devra faire face au rachat de patrimoine sans être amené à externaliser la reprise de patrimoine par un opérateur dans le cadre de négociations.

TITRE II : SUIVI ET ACCOMPAGNEMENT DES PRENEURS

ARTICLE 5 : ROLE DES PRENEURS COPROPRIETAIRES

L'immeuble construit dans le cadre d'une opération neuve en BRS est soumis au droit de la copropriété de 1965. L'OFS disposant de la propriété foncière en cas d'une opération 100 % BRS ou des droits réels portant sur le foncier en cas d'opération mixte, il est membre de fait de la copropriété.

Ainsi, l'OFS établit, sur la base des plans fournis par l'opérateur, le cas échéant une division volumétrique, et sinon, un état descriptif de division et un règlement de copropriété.



Le ménage acquéreur est copropriétaire au sein du syndicat des copropriétés, la signature d'un BRS valant mutation au sens de la loi 1965 conformément à l'article L 255-7-1 du CCH. L'OFS et le ménage sont tous les deux compétents pour siéger à l'assemblée générale de la copropriété.

Les preneurs de BRS disposent du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale (AG) des copropriétaires, à l'exception des décisions prises en application des :

- d) et n) de l'article 25 :
 - d) : les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
 - n) : L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- a) et b) de l'article 26 :
 - a) : Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
 - b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les titulaires de baux réels solidaires confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis.

Si l'OFS a acquis un lot de copropriété et que sa quote-part des parties communes est attachée au lot de copropriété sous BRS (cas où la copropriété a été faite avec d'autres logements sans BRS), le droit de vote de l'OFS porte uniquement sur les lots en BRS.

L'OFS n'est pas redevable des charges de copropriété mais peut participer aux AG.

ARTICLE 6 : CESSION DES DROITS REELS IMMOBILIERS

Article 6.1 : Mutation et donation

En cas de mutation, la vente ou la donation des droits réels nécessite un nouvel agrément de l'acquéreur ou du donataire par l'OFS.

Le vendeur a trente jours calendaires pour transmettre l'offre acceptée à l'OFS ainsi que toutes les informations utiles sur le futur acquéreur afin d'obtenir l'agrément en BRS pour le futur acquéreur. L'OFS dispose de deux mois à compter de la transmission de l'offre préalable à la cession ou donation pour délivrer l'agrément (article L 255-11 du CCH) sous la forme d'une attestation d'agrément BRS, pièce indispensable pour signer l'acte de revente du logement en BRS.

La valorisation du prix de vente résulte du prix d'acquisition initial, majoré du montant des travaux éventuels réalisés par le preneur, intégrant l'actualisation du prix sur la base de l'indice IRL (indice de référence des loyers publié par l'INSEE).

Il peut être admis un complément de prix pour certains équipements installés dans le logement comme la cuisine équipée ou la salle de bain aménagée.



Le prix de revente ainsi calculé ne pourra pas dépasser le plafond de prix de vente PSLA toutes taxes comprises.

L'obtention de l'agrément devra apparaître comme une condition suspensive dans l'avant-contrat entre le ménage preneur du BRS et le futur acquéreur.

Par suite de l'agrément délivré par l'OFS, la durée du bail est de plein droit prorogée afin de permettre à tout nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial.

En cas de refus d'agrément, le cédant peut demander à l'OFS de lui proposer un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité prévues par les textes. Dans le cas où l'OFS n'est pas en mesure de proposer un acquéreur dans les 6 mois suivant la demande du cédant, l'OFS se porte acquéreur des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire. Le bail réel solidaire peut être résilié conventionnellement, et le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.

L'OFS pourra mettre en place un dispositif pour accompagner les propriétaires désirants vendre leur logement dans la recherche d'un acquéreur répondant aux critères d'éligibilité au BRS. Il procédera pour cela de la même manière que pour la commercialisation des programmes neufs.

L'OFS dispose d'un droit de préemption à son profit à l'occasion de toute cession ou donation, qu'il peut exercer dans les 2 mois qui suivent la transmission de l'offre préalable de cession ou de donation du BRS. Il peut alors racheter les droits réels afférents au bien objet du BRS ou les faire acquérir par un bénéficiaire éligible.

Dans ce cas, le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers dans le respect des modalités de calcul du prix de vente stipulées dans le bail.

Article 6.2 : Décès du preneur

En cas de décès du preneur, le BRS est alors transmis à l'héritier attributaire. Si celui-ci répond aux conditions d'éligibilité, le bail est prorogé de plein droit pour une durée identique à celle prévue dans le bail initial.

S'il ne satisfait pas aux conditions d'éligibilité, il dispose d'un délai de 12 mois à compter du décès (pouvant être prorogé par l'OFS du délai nécessaire à la régularisation par le notaire) pour céder les droits réels à un acquéreur éligible et agréé par l'OFS. A défaut, le BRS est résilié et la succession est indemnisée par l'OFS dans les conditions prévues par le bail.

Cette condition d'éligibilité n'est pas opposable au conjoint survivant, quel que soit le régime matrimonial, ou au partenaire de pacte civil de solidarité.

Article 6.3 : Expiration du bail réel solidaire

A l'expiration du bail réel solidaire, les droits réels immobiliers deviennent la propriété de l'OFS, le preneur est indemnisé à hauteur de la valeur des droits réels immobiliers dans les conditions prévues par le bail.



ARTICLE 7 : RESILIATION DES BAUX REELS SOLIDAIRES

Article 7.1 : Conditions d'indemnisation

La résiliation de bail peut être prononcée :

- En cas de sinistre (article L.255-7 du CCH) sauf si l'assurance que le titulaire est tenu de souscrire assure la réparation du sinistre et la reconstitution du logement ;
- En cas de manquement du preneur à ses obligations notamment le défaut de paiement de la redevance (article L.255-8 CCH) ;
- En cas de refus d'agrément lors d'une cession : le cédant demande à l'OFS de lui proposer un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité. Si l'OFS ne peut pas proposer dans les 6 mois suivant la demande du cédant, le bail est résilié et le preneur est indemnisé à hauteur de la valeur des droits réels.

Le montant des indemnisations de résiliation est plafonné par la loi et s'évalue à hauteur de la valeur des droits réels.

L'indemnité peut s'évaluer à partir d'un prix décoté (au minimum 80% du prix d'achat), avec une décote augmentant plus la durée de détention du bail est longue. La décote se justifie par la minoration des frais nécessaires à la remise en état du logement.

Les travaux, pris en compte dans l'indemnisation, devront avoir été effectués depuis moins de 10 ans, et dans la limite d'un montant cumulé de 5 000 € toutes taxes comprises. Les travaux réalisés par le preneur devront être justifiés sous présentation de factures (main d'œuvre, fourniture de matériel,...).

Les frais notariés seront également pris en compte dans le calcul de l'indemnisation.

Le montant d'indemnisation, équivalant au prix de rachat, est alors porté à la formule suivante :

Prix de rachat = droits réels immobilier initiaux + travaux réalisés par le preneur – montant de décote

Article 7.2 : Clause de garantie de rachat

Le bail réel solidaire peut prévoir une clause de garantie de rachat permettant aux ménages preneurs de céder leurs droits réels en cas de difficulté économique ou personnelle.

Les clauses de garantie de rachat prévoient le paiement par l'OFS des indemnités de résiliation des BRS ou des demandes de rachat faites par les preneurs, après déductions :

- des indemnités d'assurance perçues ou à percevoir par le titulaire du BRS en cas de sinistre,
- des travaux de remise en état en cas de dégradations importantes,
- des impayés de redevance en cas de manquement du preneur à son obligation de paiement.

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DES PRENEURS

Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant à l'immeuble donné à bail qu'aux constructions réalisées.

Article 8.1 : Paiement de la redevance foncière à l'OFS



Le ménage preneur est redevable du paiement mensuel de la redevance foncière à l'OFS.

Article 8.2 : Paiement de la taxe foncière

Le ménage preneur du BRS est redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties (étant donné qu'il est propriétaire des droits réels immobilier) avec possibilité d'abattement si la commune d'implantation du programme a pris une délibération dans ce sens conformément à l'article 1388 octies du CGI.

Article 8.3 : Encadrement des travaux

Le bail autorise le preneur à effectuer des travaux de construction ou de réhabilitation. Le preneur ne peut effectuer aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble.

Les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeurent sa propriété en cours de bail et deviennent la propriété de l'organisme de foncier solidaire à l'expiration du bail.

Le preneur peut jouir librement des droits réels immobiliers et des installations ou constructions qu'il a édifiées, rénovées ou réhabilitées. Le preneur doit maintenir en bon état d'entretien et de réparations les constructions existantes lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci. Il est tenu des réparations de toute nature (Art. L. 255-7 du CCH). Il ne peut pas porter atteinte à la destination de l'immeuble, ou à l'état dans lequel doivent être remis les droits réels en fin de bail.

Le preneur ne peut pas engager des travaux qui modifieraient la surface habitable ou la typologie du logement compte tenu à la fois du calcul de la redevance basée sur la surface habitable et des déclarations faites par l'OFS à l'Etat dans son rapport annuel.

Une modification de la surface habitable imposerait un acte modificatif du BRS par acte authentique.

Article 8.4 : Interdiction de la mise en location du logement en BRS

La location du logements BRS et de ses annexes (y compris la place de stationnement rattachée au logement s'il y a lieu) est interdite.

Le preneur ne sera pas autorisé à contracter tout type de contrat ou de bail visant la mise en location de courte ou de longue durée, ou l'occupation temporaire du logement objet du bail réel solidaire.

TITRE III : GOUVERNANCE ET GESTION ADMINISTRATIVE

ARTICLE 9 : INSTANCES DECISIONNELLES

Article 9.1 : Conseil d'administration

L'activité d'OFS étant assurée par l'EPF, la gouvernance du premier sera confondue avec celle du second. Les décisions relatives à l'activité d'OFS seront prises dans le cadre du Conseil



d'administration de l'EPF, et de son Assemblée générale pour les décisions qui relèvent de son ressort.

Concernant spécifiquement la gestion des baux réels solidaires, le Conseil d'administration :

- Décide l'attribution des logements affectés à un bail réel solidaire (BRS), avec faculté de délégation au comité consultatif de l'OFS;
- Décide des actes de gestion et d'investissement extraordinaires, tels garanties et emprunts, affectant le patrimoine affecté à l'activité d'OFS ;
- Arrête chaque année un rapport d'activité conforme, adressé au préfet dans un délai de six (6) mois au plus le 31 juillet de chaque année conformément à l'article R329-11 (modifié par le décret du 16 juillet 2024) du code de l'urbanisme et le transmet pour approbation à l'assemblée générale ;
- Accepte les dons et autorise les acquisitions et cessions de biens mobiliers et immobiliers ;
- Arrête le montant des redevances applicables pour chaque opération dans le cadre des baux réels solidaires avant leur signature par le président ;
- Arrête le budget de l'opération, le plan de financement des opérations en BRS, le choix de l'opérateur et les ventes des charges foncières le cas échéant ainsi que ces conditions ;
- Délivre des agréments lors de la revente des droits réels sur les logements en BRS après vérification des conditions de revente et de ressources du sous-acquéreur, avec faculté de délégation au comité consultatif de l'OFS ;
- Plus généralement, arbitre tous les aspects de montage des opérations immobilières en BRS.

Article 9.2 : Comité consultatif

Le Conseil d'administration de TERRES CARAÏBES sera appuyé, pour ses missions d'OFS, par un comité consultatif composé de partenaires, invités pour leurs compétences particulières.

Ce comité sera chargé de faire des propositions liées aux actions de mise en œuvre des projets et de gestion des baux réels solidaires au conseil d'administration, lequel reste la seule instance de décision. Pour mener à bien sa mission, il pourra proposer des études et des expertises à réaliser par l'équipe de TERRES CARAÏBES ou par des prestataires externes.

Le comité consultatif sera composé des acteurs suivants :

- L'Association Régionale des Maîtres d'Ouvrages Sociaux de la Guadeloupe (ARMOS),
- L'ADIL Guadeloupe,
- La DEAL de Guadeloupe,
- Le Département de Guadeloupe,
- La Région de Guadeloupe,
- La Caisse d'Allocations Familiales de Guadeloupe,
- Action Logement Services,
- La Banque des Territoires,
- Les organismes bancaires travaillant couramment avec l'EPF.



Sa composition est susceptible d'évoluer dans le temps, à la mesure des besoins qui s'exprimeront à date.

ARTICLE 10 : SUIVI DE L'ACTIVITE DE L'OFS

L'OFS devra chaque année établir un rapport d'activité à transmettre aux services de l'Etat concernés afin de rendre compte des conditions d'exercice de son activité (conformément à l'art. R. 329-11 CU), au plus le 31 juillet de chaque année.

Le rapport contient les éléments suivants :

- 1) Un compte rendu de l'activité de l'organisme de foncier solidaire, qui porte tant sur son fonctionnement interne que sur ses rapports avec les tiers, notamment ceux mentionnés à l'article R. 329-5 ;
- 2) Les comptes financiers de l'activité relative au bail réel solidaire et de l'activité relative au bail réel solidaire d'activité, certifiés par le commissaire aux comptes ;
- 3) La liste des preneurs d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité signé avec l'organisme, comportant, le cas échéant, les baux réels solidaires signés dans le cadre d'une vente réalisée au titre de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation ;
- 4) Un bilan de l'activité de suivi des preneurs d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité ;
- 5) La description des modalités d'information des preneurs de nouveaux baux réels solidaires et baux réels solidaire d'activité ;
- 6) Si l'organisme de foncier solidaire fait appel public à la générosité, le compte d'emploi des ressources collectées auprès du public prévu à l'article 4 de la loi n° 91-772 du 7 août 1991, qui précise notamment l'affectation des dons par type de dépenses et qui mentionne les informations relatives à son élaboration ;
- 7) La liste des libéralités reçues ;
- 8) Les éléments mentionnés à l'article R. 302-15 du code de la construction et de l'habitation permettant d'effectuer le décompte des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire mentionnés au dernier alinéa du IV de l'article L. 302-5 du même code ;
- 9) La répartition, par opération immobilière réalisée, du nombre de logements en bail réel solidaire et du nombre de locaux en bail réel solidaire d'activité, en précisant les surfaces de plancher qui leur sont dévolues ;
- 10) Un compte rendu de la mise en œuvre des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité.

ARTICLE 11 : COMPTABILITE GENERALE

Conformément à l'article R.329-3 du code de l'urbanisme portant sur la comptabilité de l'OFS :



3° En ce qui concerne l'activité relative au bail réel solidaire, sa gestion est conforme aux principes suivants :

- a) Les résultats réalisés par l'activité relative au bail réel solidaire sont entièrement affectés au maintien et au développement de cette activité et, le cas échéant, des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- b) Les 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. L'organisme de foncier solidaire doit y affecter la part de ses bénéfices nécessaire à assurer la pérennisation de l'ensemble des baux réels solidaires qu'il a conclus ;
- c) La comptabilité interne de l'organisme de foncier solidaire permet de distinguer le résultat relevant de l'activité relative au bail réel solidaire et celui des autres activités qu'il exerce.

L'OFS peut être amené à mobiliser ses fonds propres et/ou à contracter des emprunts longs terme pour financer l'acquisition du foncier :

- Prêt GAIA de long terme auprès de la Banque des Territoires,
- Prêt Action Logement Services,
- Prêt bancaire différencié,
- Garantie d'emprunt (assumée par la ville concernée par le projet, l'intercommunalité, le département ou la région)

Le commissaire aux comptes de TERRES CARAÏBES sera de facto, conformément aux statuts de ce dernier, en charge du contrôle de la comptabilité de l'OFS, laquelle fera l'objet d'un budget annexe, conformément aux règles de comptabilité publique.

ARTICLE 12 : COMMUNICATION

L'OFS pourra assurer, par ses propres moyens ou par le biais de l'opérateur retenu pour réaliser l'opération en BRS, la communication sur le dispositif BRS afin de le faire connaître auprès ménages ciblés et repérer les potentiels preneurs répondant aux critères d'éligibilité et aux caractéristiques des programmes en cours de montage.

L'OFS s'engage à apporter une information complète et précise aux candidats retenus à l'attribution des baux puis des preneurs sélectionnés, notamment pour s'assurer de leur parfaite compréhension de leurs droits et devoirs.

Une stratégie de communication pourra être mise en œuvre en partenariat avec les communes, les établissements publics de coopération intercommunale, les services de l'Etat et les partenaires bancaires de l'OFS.

ARTICLE 13 : MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement intérieur peut à tout moment faire l'objet de modifications à la demande et sur proposition du président ou d'un tiers (1/3) des membres du conseil d'administration en exercice.



Le présent règlement intérieur peut être modifié par délibération du conseil d'administration à la majorité absolue des suffrages.

PROJET