

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 14 mars 2022

Délibération n° 2022-1043

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Transformation en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) de la Foncière solidaire du Grand Lyon - Prise de participation au capital et désignation du représentant permanent de la Métropole de Lyon et des membres du conseil d'administration - Accord de la Métropole pour une prise de participation au capital de la SCIC par ses offices publics de l'habitat (OPH)

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

Rapporteur : Monsieur Benjamin Badouard

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 25 février 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

Affiché le : mercredi 16 mars 2022

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Collomb, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dromain, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Ederly, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, M. Kabalo, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Marguin, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : M. Chambon (pouvoir à M. Doganel), Mme Arthaud (pouvoir à Mme Charnay), M. Maire (pouvoir à Mme Guerin).

Conseil du 14 mars 2022**Délibération n° 2022-1043**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Transformation en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) de la Foncière solidaire du Grand Lyon - Prise de participation au capital et désignation du représentant permanent de la Métropole de Lyon et des membres du conseil d'administration - Accord de la Métropole pour une prise de participation au capital de la SCIC par ses offices publics de l'habitat (OPH)

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 février 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte

L'article 164 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, codifié à l'article L 329-1 du code de l'urbanisme, a créé les Offices de foncier solidaire (OFS) dont la vocation est de consentir des baux de longue durée conférant à leur preneur des droits immobiliers en vue de l'accession sociale à la propriété.

Ces baux, dénommés baux réels solidaires (BRS), ont été créés par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative aux BRS, habilitation donnée au Gouvernement par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances et ratifiée par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté.

C'est dans ce contexte que, par délibération n° 2019-3795 du 30 septembre 2019, le Conseil a approuvé la participation de la Métropole en tant que membre fondateur de l'association OFS de la Métropole.

Conformément à l'article L 329-1 du code de l'urbanisme, l'association OFS de la Métropole a été agréée en tant que OFS par arrêté du Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfet du Rhône, n° 20-014 du 13 janvier 2020.

Par décision de son assemblée générale du 22 décembre 2020, l'association OFS de la Métropole a changé de nom, sa dénomination devenant Foncière solidaire du Grand Lyon.

Depuis sa création, la Foncière solidaire du Grand Lyon a engagé 478 logements en 14 opérations, son objectif étant d'atteindre, à l'horizon 2026, la production annuelle de 1 000 logements en BRS avec une montée en charge progressive.

II - Le changement de statut de la structure**1° - Origines et justification de l'option retenue**

Une analyse de la projection de l'activité et de la levée de fonds afférente a conduit le conseil d'administration de l'OFS à opter, le 22 décembre 2020, pour un changement de statut, lequel évolue ainsi de celui d'association vers celui de SCIC sans création d'une personne morale nouvelle conformément à l'article 28 bis de la loi n° 45-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Les SCIC ont été instaurées par la loi n° 2001-624 du 17 juillet 2001 et présentent 3 caractéristiques principales quant à leur objet, leur gouvernance et leur fiscalité :

- l'objet d'une SCIC est la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif qui présentent un caractère d'utilité sociale,
- la gouvernance d'une SCIC, quelles que soient ses modalités d'organisation, repose sur le principe qu'aucun membre ou associé ne peut, à lui seul, détenir la majorité du capital ou des votes,
- la forme juridique des SCIC, conjuguée à leur fiscalité particulière qui organise l'affectation du résultat en réserves impartageables, permettent la création d'organismes à but non lucratif, critère de définition des OFS conformément à l'article L 329-1 du code de l'urbanisme.

Le statut de SCIC présente plusieurs avantages : capitalisation de la structure, diversification des sources de financements avec la possibilité de recourir à des financements en quasi-fonds propres, notamment des titres participatifs pour ses actionnaires autres que les collectivités, nécessaire présence des bénéficiaires volontaires en tant qu'associés de la société et possibilité de les intégrer dans les organes de gouvernance, etc.

La structure a conduit, par le biais d'un cabinet spécialisé, une analyse prospective pour orienter son développement. La projection, établie sur la période 2020-2027, s'appuie sur les principes et caractéristiques suivantes :

- soutenabilité financière du modèle (capacité à rembourser emprunts et titres participatifs),
- trésorerie nette cumulée supérieure au fonds de roulement minimum,
- part majoritaire (2/3) des fonds propres au regard de celle des quasi fonds propres,
- utilisation des fonds propres régénérés (diminution de la mise de fonds propres à compter de 2027).

Des apports en quasi-fonds propres, sous la forme de titres participatifs ou de prêts subordonnés, ont été obtenus de la part de plusieurs partenaires financiers : la Banque des territoires, à hauteur de 9 325 000 €, Action logement à hauteur de 12 855 000 €, le Crédit Agricole Centre Est pour 2 000 000 €, la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes pour 2 000 000 €.

La gouvernance de la SCIC repose sur le principe "un membre = une voix". Pour autant, afin de prendre en compte la diversité des membres de la structure, une organisation en collèges des votes en assemblée générale est possible. Le cadre législatif encadre les pondérations respectives des votes des différents collèges : aucun d'entre eux ne peut représenter moins de 10 % ou plus de 50 % du total des voix.

2° - principes généraux des statuts

Les statuts de la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon établissent les principes de gouvernance suivants :

- objet de la SCIC : la conduite et le développement d'une activité d'intérêt collectif sans but lucratif consistant à acquérir et à gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser ou réhabiliter des logements et des équipements collectifs, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, conformément aux objectifs de l'article L 301-1 du code de la construction et de l'habitation tel qu'en vigueur au jour de l'adoption des statuts, afin de favoriser l'accession à la propriété des personnes à revenus modestes par le biais, notamment, de la signature des BRS tels que définis par le code de la construction et de l'habitation,
- forme : SCIC anonyme à capital variable,
- siège social : 20 rue du Lac - 69003 Lyon,
- durée : 99 ans,
- capital social : 778 500 €,
- présidence du conseil d'administration : l'une des 3 personnes physiques proposées par la Métropole pour être administrateurs en leur nom personnel a vocation à être désignée Président de la Foncière solidaire du Grand Lyon par décision du conseil d'administration,
- direction : le conseil d'administration nommera un Directeur général.

Pour ce qui est de l'organisation des votes en assemblée générale, les associés sont répartis en 6 collèges :

- collège métropolitain, incluant la Métropole et les 3 OPH métropolitains, représentant 40 % des voix,
- collège des financeurs incluant la Banque des territoires, le Crédit Agricole Centre Est, la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes représentant 20 % des voix,
- collège des opérateurs avec ICADE, VILOGIA, etc., représentant 10 % des voix,
- collège des Communes avec Lyon, Caluire-et-Cuire, Oullins, Villeurbanne, etc., représentant 10 % des voix,
- collège des partenaires institutionnels avec la Fédération des promoteurs immobiliers, ABC HLM, etc., représentant 10 % des voix,
- collège des bénéficiaires avec les titulaires des BRS souhaitant intégrer la SCIC ainsi que les salariés représentant 10 % voix.

Pour ce qui est des 16 sièges du conseil d'administration, ceux-ci sont affectés comme suit :

- 6 sièges pour le collège métropolitain :

. 4 sièges pourvus par un représentant permanent et 3 personnes physiques sur proposition de la Métropole, parmi lesquelles sera désigné le Président du conseil d'administration,

. 2 sièges pour les OPH rattachés à la Métropole ;

- 2 sièges pour le collège des Communes :

. dont l'un pour les villes de plus de 100 000 habitants,

. et l'autre pour les villes de moins de 100 000 habitants ;

- 2 sièges pour le collège des opérateurs,

- un siège pour la Caisse des dépôts et des consignations - Banques des territoires,

- un siège pour le Crédit Agricole Centre Est,

- un siège pour la Caisse d'Épargne Rhône Alpes,

- 2 sièges pour le collège des partenaires,

- un siège pour le collège des bénéficiaires.

Des comités opérationnels pourront être créés sur décision du conseil d'administration afin d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumettent pour avis à leur examen.

La transformation de l'association Foncière solidaire du Grand Lyon en SCIC prendra effet à compter de la validation, par le Préfet, du transfert de l'agrément d'OFS prévu à l'article R 329-6 du code de l'urbanisme à la SCIC.

III - Désignation de représentants de la Métropole auprès de la Foncière solidaire du Grand Lyon

Conformément à ses statuts, la Métropole sera présente au sein de la Foncière solidaire du Grand Lyon, dans ses différentes instances de gouvernance, de la manière suivante :

- le représentant de la Métropole, à savoir le Président du Conseil de la Métropole ou une personne habilitée par lui à le représenter, siègera au sein du collège métropolitain de l'assemblée générale,

- le représentant permanent de la Métropole siègera au sein du collège métropolitain du conseil d'administration,

- 3 personnes physiques habilitées par la Métropole et proposées par elle à l'assemblée générale pour devenir administrateurs en leur nom personnel ; l'une d'entre elles ayant vocation à prendre la présidence du conseil d'administration après vote de ce dernier.

IV - Prise de participation au capital de la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon

Il est envisagé que le capital de la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon se monte à 778 500 €.

Selon l'article 33 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire : "Les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics territoriaux peuvent détenir ensemble jusqu'à 50 % du capital de chacune des sociétés coopératives d'intérêt collectif".

Ainsi, les participations cumulées de la Métropole, des communes et des OPH ne peuvent représenter plus de 50 % du capital total. La répartition, travaillée avec les partenaires, conduit à une part de capital de 356 100 € détenue par les personnes morales de droit public, soit 45,74 % du total. Cette répartition permet de préserver des possibilités ultérieures de prises de capital dans le cadre d'éventuelles nouvelles adhésions de communes à la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon. Conformément à cette contrainte, il est proposé au Conseil d'approuver une prise de participation au capital de la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon à hauteur de 300 000 € pour la Métropole.

La répartition du capital est la suivante :

Catégories d'actionnaires	Montant du capital détenu (en €)	Pourcentage du capital détenu (en %)
collectivités publiques	330 600	42,5
financeurs	200 000	25,7
producteurs de biens et de services (dont OPH)	242 300	31,1
personnes publiques ou personnes morales contribuant à l'activité de la SCIC	5 600	0,7
usagers	0	0
salariés	0	0
Total	778 500	100

V - Accord pour une prise de participation au capital des OPH rattachés à la Métropole : Lyon Métropole habitat, Grand Lyon habitat et Est Métropole habitat

En vertu de l'article L 421-2 7° du code de la construction et de l'habitation, les OPH peuvent souscrire ou acquérir des parts d'organismes de foncier solidaire.

Ces souscriptions ou acquisitions doivent être autorisées par leur conseil d'administration, après accord de la collectivité territoriale de rattachement.

Il est donc proposé au Conseil de donner son accord pour une prise de participation au capital de la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon des OPH suivants : Lyon Métropole habitat, Grand Lyon habitat et Est Métropole habitat à hauteur de 8 500 € par organisme ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

Vu l'accord unanime du Conseil pour ne pas procéder à un vote à bulletin secret, en application de l'article L 3631-7 du code général des collectivités territoriales ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - la transformation de l'association Foncière solidaire du Grand Lyon en SCIC,
- b) - les statuts de la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon,

c) - la prise de participation au capital de la Métropole dans la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon à hauteur de 300 000 €,

d) - la prise de participation par ses OPH suivants : Lyon Métropole habitat, Grand Lyon habitat et Est Métropole habitat à hauteur de 8 500 € par organisme.

2° - Autorise le Président de la Métropole à :

a) - souscrire à la participation au capital pour la Métropole,

b) - signer les statuts et à prendre tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération,

c) - représenter la Métropole au sein de l'assemblée générale, ce dernier ayant la possibilité de se faire représenter, en tant que de besoin.

3° - Désigne :

a) - en qualité de représentant permanent de la Métropole au sein du conseil d'administration, ayant qualité d'administrateur de la SCIC, pour la durée du mandat en cours, au sein de la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon :

- madame Béatrice VESSILLER,

b) - pour siéger au sein du collège métropolitain du conseil d'administration de la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon les personnes physiques suivantes :

- madame Zemorda KHELIFI,

- madame Blandine COLLIN,

- monsieur Renaud PAYRE.

4° - Donne mandat exprès à ces personnes physiques pour porter les intérêts de la Métropole en leur qualité d'administrateurs de la SCIC au sein du collège métropolitain.

Ces administrateurs sont désignés par la collectivité afin d'assurer les fonctions d'administrateurs de la SCIC et occuper les postes prévus à cet effet dans les statuts.

L'une de ces personnes physiques aura vocation à être élue Président de la SCIC.

Les personnes physiques, désignées comme administrateurs de la SCIC par la Métropole, exerceront leur mandat d'administrateur dans le respect des statuts de la SCIC et des lois en vigueur.

Ils sont désignés pour la durée du mandat d'administrateur prévue aux statuts.

5° - Le montant à payer sera imputé sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2022 - chapitre 26 pour 300 000 € en dépenses.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220314-275551-DE-1-1 Date de télétransmission : 16 mars 2022 Date de réception préfecture : 16 mars 2022
