

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU RHONE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU LUNDI 21 MARS 2022



Compte rendu affiché le **24 MAR. 2022**

COMMUNE

DE

Date de convocation du Conseil Municipal : mardi 15 mars 2022

CALUIRE & CUIRE

Nombre de conseillers municipaux en exercice au jour de la séance : 43

N° D2022_028

Président : M. Philippe COCHET

Secrétaire : M. Laurent MICHON

OBJET

Etaient présents :

TRANSFORMATION EN
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'INTÉRÊT COLLECTIF DE
LA FONCIÈRE SOLIDAIRE
DU GRAND LYON, PRISE
DE PARTICIPATION AU
CAPITAL ET DÉSIGNATION
DU REPRÉSENTANT
PERMANENT DE LA
COMMUNE DE CALUIRE ET
CUIRE AUPRÈS DE LA
S.C.I.C.

M. COCHET, M. TOLLET, Mme MAINAND, M. THEVENOT, M. COUTURIER, Mme BLACHERE, M. JOUBERT, Mme WEBANCK, M. CIAPPARA, M. MICHON, Mme FRIOLL, Mme GOYER, M. DIALLO, Mme CRESPIY, Mme DEL PINO, Mme GUGLIELMI, Mme LINARES, M. BALANCHE, Mme BRAC DE LA PERRIERE, Mme COTON, Mme CHANDIA, M. PROTHERY, M. JUNET, M. MANINI, M. KRIEF, Mme CORRENT, M. JOINT, Mme LE CARPENTIER, M. GILLARD, M. FAIVRE, M. BLANC, M. MATTEUCCI, M. DEYGAS, M. TROTIGNON

Mme HAMZAOU (par proc. à Mme FRIOLL), M. TAKI (par proc. à Mme GOYER), M. GUERIN (par proc. à M. COUTURIER), M. GERBEAUX (par proc. à Mme BLACHERE), Mme BILLA (par proc. à M. MICHON), Mme HEMAIN (par proc. à M. GILLARD), M. ATTAR BAYROU (par proc. à M. BLANC), Mme VERNAY (par proc. à M. JOUBERT), Mme GEHIN (par proc. à M. MATTEUCCI)

Etai(en)t absent(s) :

PREFECTURE

Accusé de réception

Reçu le **24/03/22**.....

Identifiant de l'Acte :

069-81690360-20200321-2022-028-25

Rapport de : Côme TOLLET

L'article 164 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi A.L.U.R., codifié à l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme, a créé les Offices de Foncier Solidaire (O.F.S.) dont la vocation est de consentir des baux de longue durée conférant à leur preneur des droits immobiliers en vue d'accès social à la propriété.

Ces baux, dénommés Baux Réels Solidaires (B.R.S.), ont été créés par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire, 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 le Conseil Métropolitain a approuvé par délibération n° 2019-3795 du 30 septembre 2019, la création de l'association Organisme de Foncier Solidaire (O.F.S.) de la Métropole de Lyon et a positionné la Métropole de Lyon en tant que membre fondateur de la structure.

Conformément à l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme, l'association « Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole de Lyon » a été agréée en tant que O.F.S. par le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes le 13 janvier 2020 par un arrêté n° 20-014.

Par décision de son Assemblée Générale du 22 décembre 2020, l'association « Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole de Lyon » a changé de nom, sa dénomination devenant « Foncière solidaire du Grand Lyon ».

Souhaitant favoriser l'accès social pérenne, le Conseil Municipal, dans sa délibération n° D2021_017 du 29 mars 2021 a approuvé l'adhésion de la commune à cet O.F.S.

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 B.R.S. avec une montée en charge progressive.

Le changement de statut de la structure

- 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'O.F.S. à opter, le 22 décembre 2020, pour un changement de statut, lequel évolue ainsi de celui d'association vers celui de Société Coopérative d'Intérêt Collectif (S.C.I.C.) sans création d'une personne morale nouvelle, conformément à l'article 28 bis de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Les S.C.I.C. ont été instaurées par la loi n°2001-624 du 17 juillet 2001 et présentent trois 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 conjugue 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 O.F.S. conformément à l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme

Le statut de S.C.I.C. 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 ...

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 suivants :

- soutenabilité financière du modèle (capacité à rembourser emprunts et titres participatifs)
- trésorerie nette cumulée supérieure au fond 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 S.C.I.C. 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.

- principes généraux des statuts :

Les statuts de la S.C.I.C. foncière solidaire du Grand Lyon établissent les principes de gouvernance suivants :

Objet de la S.C.I.C. : 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'accès à la propriété des personnes à revenus modestes par le biais notamment de la signature des baux réels solidaires tels que définis par le Code de la construction et de l'habitation.

Forme : Société Coopérative d'intérêt Collectif 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 trois personnes physiques proposées par la Métropole de Lyon 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 offices publics de l'habitat 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 Fédération des Promoteurs Immobiliers, A.B.C. H.L.M., Chambre des Notaires du Rhône ... représentant 10% des voix

- Collège des Bénéficiaires avec les titulaires des B.R.S. souhaitant intégrer la S.C.I.C. 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 trois personnes physiques sur proposition de la Métropole de Lyon, parmi lesquelles sera désigné le Président du Conseil d'Administration.
 - 2 sièges pour les Offices Publics de l'Habitat rattachés à la Métropole de Lyon
- 2 sièges pour le collège des Communes
 - dont l'un pour les communes de plus de 100 000 habitants
 - et l'autre pour les communes de moins de 100 000 habitants
- 2 sièges pour le collège des opérateurs
- 1 siège pour la Caisse des Dépôts et des Consignations – Banques des Territoires
- 1 siège pour le Crédit Agricole Centre Est
- 1 siège pour la Caisse d'Épargne Rhône Alpes
- 2 sièges pour le collège des partenaires
- 1 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 S.C.I.C. prendra effet à compter de la validation par le Préfet du transfert de l'agrément d'Organisme de Foncier Solidaire prévu à l'article R- 329-6 du Code de l'Urbanisme à la S.C.I.C..

Désignation de représentants de la commune de Caluire et Cuire auprès de la foncière solidaire du Grand Lyon

Conformément aux statuts de la foncière solidaire du Grand Lyon, la commune disposera d'un représentant au sein de la S.C.I.C. qui siégera dans le collège des communes de l'Assemblée Générale.

Ce collège élira en son sein deux administrateurs pour siéger en Conseil d'Administration, l'un parmi les représentants des communes de moins de 100 000 habitants, le second parmi les représentants des communes de plus de 100 000 habitants.

Prise de participation au capital de la S.C.I.C. Foncière Solidaire du Grand Lyon

Il est envisagé que le capital de la S.C.I.C. Foncière Solidaire du Grand Lyon se monte à 781 300 €.

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 O.P.H. 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 45.58 % 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 S.C.I.C. foncière solidaire du Grand Lyon à hauteur de 6 045 € pour la commune.

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
Financeurs	200 000	26
Producteurs de biens et de services (dont O.P.H.)	242 300	31
Personnes publiques ou personnes morales contribuant à l'activité de la S.C.I.C.	8 400	1
Usagers	0	0
Salariés	0	0
Total	781 300	100

Le Conseil Municipal décide, après avoir délibéré,

à l'unanimité, par 43 voix pour,

- D'APPROUVER :

- la transformation de l'association foncière solidaire du Grand Lyon en société coopérative d'intérêt collectif,
- les statuts de la société coopérative d'intérêt collectif foncière solidaire du Grand Lyon,

- la prise de participation au capital de la commune de Caluire et Cuire dans la société coopérative d'intérêt collectif foncière solidaire du Grand Lyon à hauteur de 6 045 €;

- D'AUTORISER Monsieur le Maire à :

- souscrire à la participation au capital pour la commune de Caluire et Cuire,
- signer les statuts et à prendre tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération;

- DE DESIGNER Monsieur le Maire en qualité de représentant permanent de la commune de Caluire et Cuire au sein de l'Assemblée Générale, dans le collège des communes de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif La Foncière Solidaire du Grand Lyon;

- DE DIRE que la dépense de 6 045 € correspondant à la prise de participation au capital de la S.C.I.C. sera inscrite au budget de l'exercice 2022 au compte 01 – nature 261.

POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE
Philippe COCHET



TELETRANSMIS EN PREFECTURE LE
LE PRESENT ACTE EST EXECUTOIRE A CETTE DATE
LE MAIRE
Philippe COCHET

24 MAR. 2022



DELAIS ET VOIES DE RECOURS : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Lyon dans les deux mois suivants son entrée en vigueur.

