

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commune d'Oullins
Métropole de Lyon

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 20220407_23 du 7 avril 2022

Direction des Finances

L'an deux mille vingt deux, le sept avril, à 19 h 00.

Le Conseil municipal dûment convoqué le 1 avril 2022, conformément aux articles L2121-7, L2121-10 et L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni à la mairie sous la présidence de Madame Clotilde POUZERGUE, le Maire.

Le secrétaire de séance désigné est : Monsieur Benjamin GIRON.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 35

Nombre de conseillers municipaux présents : 30

Nombre de conseillers municipaux absents et représentés : 5

Nombre de conseillers municipaux absents : 0

PRÉSENTS :

Christian AMBARD - Anne-France ARGANS - Michel BAARSCH - Nadine BADR-VOVELLE - Cédric BARBIERO - Tassadit BELLABAS - Claire BELLISSEN - Christine CHALAND - Jean-Louis CLAUDE - Clément DELORME - Benjamin GIRON - David GUILLEMAN - Sandrine GUILLEMIN - Sandrine HALLONET-VAISMAN - Alexandre HEBERT - Frédéric HYVERNAT - Jean-Charles KOHLHAAS - Pierre LAFORETS - Philippe LOCATELLI - Bertrand MANTELET - Anne PASTUREL - Marie-Laure PIQUET-GAUTHIER - Christiane PLASSARD - Clotilde POUZERGUE - Louis PROTON - Philippe SOUCHON - Georges TRANCHARD - Chantal TURCANO-DUROUSSET - Patricia VALLON DAUVERGNE - Jean-Luc VIDALOT

ABSENT(ES) REPRÉSENTÉ(ES) :

Anaëlle CAILLET pouvoir à Christine CHALAND

Solange MARTELLACCI pouvoir à Anne-France ARGANS

Paul SACHOT pouvoir à Sandrine GUILLEMIN

Joëlle SECHAUD pouvoir à Bertrand MANTELET

Bertrand SEGRETAIN pouvoir à Patricia VALLON DAUVERGNE

Objet : Société Coopérative d'Intérêt Collectif de la Foncière Solidaire du Grand Lyon

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

Vu 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, créant 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 l'accession sociale à la propriété ;

Vu l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 relative à la création du Bail Réel Solidaire (BRS) ;

Vu 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 habilitant le Gouvernement à créer les Baux Réels Solidaires (BRS) ;

Vu la délibération n°2019-3795 du 30 septembre 2019 adoptée par le Conseil Métropolitain et approuvant la création de l'association Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de la Métropole de Lyon et positionnant la Métropole de Lyon en tant que membre fondateur de la structure ;

Vu l'arrêté n° 20-014 pris par le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes le 13 janvier 2020 agréant en tant que OFS, l'association « Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole de Lyon », conformément à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération 20210401_22 prise par le Conseil municipal du 1er avril 2021 autorisant l'adhésion de la ville d'Oullins à l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de la Métropole et désignant Madame Clotilde POUZERGUE en tant que représentante, à titre permanent et pour la durée du mandat en cours, au sein de l'Assemblée Générale de l'OFS ;

Vu la décision de l'Assemblée Générale de l'association « Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole de Lyon » du 22 décembre 2020 décidant du changement de sa dénomination devenant « foncière solidaire du Grand Lyon » ;

Vu l'examen du rapport :

A reçu un avis favorable en Commission Générale du 30/03/2022

Vu le rapport par lequel Madame le Maire expose ce qui suit :

Mesdames, Messieurs,

I – Le 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 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 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 (OFS) 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 agréé en tant que OFS par le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes le 13 janvier 2020 par un arrêté n°20-014.

Par délibération 20210401_22 prise par le Conseil municipal du 1^{er} avril 2021, la ville d'Oullins a adhéré à l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de la Métropole et a désigné Madame Clotilde POUZERGUE en tant que représentante, à titre permanent et pour la durée du mandat en cours, au sein de l'Assemblée Générale de l'OFS

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 ».

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 1000 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 Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) 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 Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif (SCIC) 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, du fait de leur fiscalité particulière qui organise l'affectation du résultat en réserves impartageables, permet la création d'organismes à but non lucratif conforme au 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...

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 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 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, ABC HLM, Chambre des Notaires du Rhône ... 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 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'Epargne 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 SCIC 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 SCIC.

III – Désignation de représentants de la commune d'Oullins auprès de la foncière solidaire du Grand Lyon

Conformément aux statuts de la foncière solidaire du Grand Lyon, la commune d'Oullins disposera d'un représentant au sein de la SCIC qui siègera 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.

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 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 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 45.58 % 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 municipal d'approuver une prise de participation au capital de la SCIC foncière solidaire du Grand Lyon à hauteur de cinq mille cent (5 100) euros représentant 102 parts sociales soit 0,7 % pour la commune d'Oullins.

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 OPH) | 242 300 | 31 |
| Personnes publiques ou personnes morales contribuant à l'activité de la SCIC | 8 400 | 1 |
| Usagers | 0 | 0 |
| Salariés | 0 | 0 |
| Total | 781 300 | 100 |

Le Conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité :

APPROUVE la transformation de l'association foncière solidaire du Grand Lyon en société coopérative d'intérêt collectif.

APPROUVE les statuts de la société coopérative d'intérêt collectif foncière solidaire du Grand Lyon.

APPROUVE la prise de participation au capital de la commune d'Oullins dans la société coopérative d'intérêt collectif foncière solidaire du Grand Lyon à hauteur de cinq mille cent (5 100) euros représentant 102 parts sociales soit 0,7 %..

AUTORISE madame la Maire à souscrire à la participation au capital pour la commune d'Oullins.

AUTORISE madame la Maire à signer les statuts et à prendre tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

DÉSIGNE madame la Maire en qualité de représentant permanent de la commune d'Oullins au sein de l'Assemblée Générale, dans le collège des communes de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif La Foncière Solidaire du Grand Lyon.

DONNE tous pouvoirs au Maire pour poursuivre l'exécution de la présente délibération.

| | | |
|-------------------------------|---|--------|
| Certifié exécutoire par : | | |
| Transmission en préfecture le | / | / |
| Affichage : | | |
| du | / | au / / |
| Clotilde POUZERGUE | | |
| Maire | | |
| Conseillère métropolitaine | | |

FAIT ET DÉLIBÉRÉ À OULLINS
L'an deux mille vingt deux, le sept avril
Pour extrait certifié conforme,
Clotilde POUZERGUE
Maire
Conseillère métropolitaine

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux, devant le Tribunal Administratif de Lyon par le biais d'une requête sous format papier ou déposée sur le site www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa réception. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse, (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).