



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2022/1543

Transformation de la Foncière solidaire logement en SCIC SA – Participation de la Ville de Lyon au capital social – Désignation des représentants de la Ville de Lyon

Direction de l'Aménagement Urbain

Rapporteur : M. MICHAUD Raphaël

SEANCE DU 31 MARS 2022

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 6 AVRIL 2022

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 24 MARS 2022

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA
SEANCE : 73

DELIBERATION AFFICHEE LE : 7 AVRIL 2022

PRESIDENT : M. DOUCET Grégory

SECRETAIRE ELU : Mme ZDOROVITZOFF Sonia

PRESENTS : Mme PERRIN, M. DOUCET, Mme HENOCQUE, M. GODINOT, Mme VIDAL, M. BOSETTI, Mme LEGER, M. VASSELIN, Mme PERRIN-GILBERT, M. CHIHI, M. LUNGENSTRASS, Mme AUGÉY, M. MAES, Mme DE LAURENS, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, Mme ZDOROVITZOFF, M. CHEVALIER, Mme DELAUNAY, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, Mme PRIN, M. VIVIEN, M. EKINCI, Mme TOMIC, M. MONOT, Mme DUBOT, Mme BLANC, Mme CROIZIER, M. DUVERNOIS, Mme BORBON, M. BILLARD, M. BLANC, Mme DE MONTILLE, M. SOUVESTRE, Mme BOUAGGA, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, Mme CABOT, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVAL, M. GIRAUD, M. DRIOLI, M. GENOUVRIER, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme FRÉRY, Mme GEORGEL, M. DEBRAY, Mme POPOFF, M. KEPENEKIAN, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. BROLIQUIER, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, Mme BACHA-HIMEUR, M. SECHERESSE, M. COLLOMB, Mme PALOMINO, Mme FERRARI

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme RUNEL (pouvoir à Mme LEGER), M. GIRAULT (pouvoir à M. BERZANE), M. BLACHE (pouvoir à M. OLIVER), M. HERNANDEZ (pouvoir à M. CUCHERAT), Mme GAILLIOUT (pouvoir à M. KEPENEKIAN)

ABSENTS NON EXCUSES :

2022/1543 - TRANSFORMATION DE LA FONCIERE SOLIDAIRE
LOGEMENT EN SCIC SA – PARTICIPATION DE LA VILLE
DE LYON AU CAPITAL SOCIAL – DESIGNATION DES
REPRESENTANTS DE LA VILLE DE LYON (DIRECTION
DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 11 mars 2022 par lequel M. le Maire expose
ce qui suit :

L'article 164 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, a créé les organismes de fonciers solidaires (OFS) ayant pour objet d'acquérir et de gérer des terrains en vue de réaliser des logements à destination des ménages à revenus modestes. Ces structures sans but lucratif et agréées par l'Etat restent propriétaires des terrains, bâtis ou non, et consentent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements.

La mise en œuvre de ces organismes a été rendue effective par la création d'un nouveau type de bail de longue durée : le bail réel solidaire (BRS) à usage exclusif des OFS (loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances (article 94) et ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016).

Les principes de fonctionnement de ce nouveau dispositif sont les suivants :

- l'organisme de foncier solidaire acquiert un terrain en vue de le conserver dans la durée dans une logique anti spéculative ;
- des programmes immobiliers résidentiels à prix de vente encadrés sont développés pour les ménages modestes sous conditions de ressources (ressources inférieures au Prêt social location accession - PSLA). Ils bénéficient d'une TVA réduite à 5,5 % ;
- les ménages achètent grâce au bail réel solidaire (BRS) à un prix inférieur à un logement en pleine propriété, ils possèdent la propriété bâtie de leur logement et l'OFS demeure propriétaire du foncier ;
- les ménages payent un loyer foncier à l'OFS, qui vient s'ajouter aux charges d'entretien, taxes locales et annuités d'emprunt, la durée du bail s'étend de 18 à 99 ans ;
- les logements sont durablement maîtrisés à la revente : les ménages revendent leur propriété en respectant les conditions de prix de vente, avec une plus-value limitée et obligatoirement à des ménages modestes. La vente est agréée par l'OFS et le BRS est prorogé pour la même période.

L'ensemble de ces principes a conduit l'Etat à intégrer les logements faisant l'objet d'un BRS dans l'inventaire des logements sociaux prévus par l'article 55 de la loi SRU (décret du 27 juin 2019 pris en application de la loi ELAN).

Le BRS peut également être consenti :

- à un opérateur qui construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources et de prix fixées ;

- à un opérateur qui construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les mettre en location sous plafond de ressources et de loyer (bailleur social).

L'organisme de foncier solidaire (OFS) de la Métropole de Lyon

L'OFS de la Métropole de Lyon a été créé le 4 novembre 2019, sous la forme d'une association, par la Métropole de Lyon, Est Métropole Habitat, Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat, Action Logement et la Banque des Territoires. Par délibération du 17 décembre 2020, la Ville de Lyon a adhéré à cette association.

La Métropole s'est fixée un objectif à atteindre de 1 000 logements en BRS par an, répartis sur tout le territoire de l'agglomération. Les opérations peuvent prendre différentes formes :

- construction neuve dans les opérations d'aménagement publiques de type zones d'aménagement concerté ;
- construction neuve en diffus (opérations mixtes dans les secteurs de mixité sociale définis au Plan local de l'Urbanisme et de l'habitat (PLU-H) ;
- opérations réalisées à partir de fonciers issus des collectivités publiques (Etat, Métropole, communes) ou de vente HLM ;
- acquisition d'immeubles ou de lots en copropriété ;
- opérations de construction ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux.

A la fin 2021, déjà 482 logements ont été engagés dans la Métropole sur 14 opérations, dont 368 sur Lyon (76%). A Lyon le prix de vente moyen en BRS sur ces opérations est de 2866 €/m², soit la moitié du prix moyen de marché actuel. De nombreux autres projets sont à l'étude sur le territoire de la Ville.

La montée en charge progressive devrait permettre d'atteindre, sur 5 ans, un objectif de 1000 logements dont une partie via la mise en vente de logements sociaux.

Afin de faciliter la mise en œuvre de ces objectifs, l'association Foncière Solidaire du Grand Lyon, constituée en 2019, doit décider, lors de l'assemblée générale du 6 avril 2022, sa transformation en Société coopérative d'intérêt collectif anonyme à capital variable (SCIC SA). Cette forme juridique répond aux initiatives de projets économiques à caractère d'utilité sociale qui souhaitent associer tous les acteurs du projet : salariés, bénéficiaires mais aussi entreprises, partenaires ou financeurs. C'est un sociétariat multiple, auquel peuvent également participer les collectivités locales à hauteur maximale de 50 % du capital. La SCIC repose en effet sur les principes de partage des décisions, des risques et de l'information mais aussi des profits, qui sont essentiellement affectés à la pérennité du projet. La SCIC est aussi un moyen d'inscrire durablement une structure sur le territoire. Dans ce cas il s'agit d'agréger les compétences et les spécificités des acteurs, par nature différents, pour permettre la réalisation de l'objet social de la structure, la production de logements soumis au BRS.

Le projet de statuts de la SCIC SA à capital variable Foncière Solidaire du Grand Lyon, annexé au présent rapport, précise l'objet, le capital social initial et sa répartition en catégories d'associés, la gouvernance avec notamment la répartition par collège des votes en assemblées générales et les règles d'administration.

Objet : La SCIC SA a pour objet la conduite et le développement d'une activité d'intérêt collectif et sans but lucratif. Il s'agit en l'occurrence d'acquisition de fonciers bâtis ou non afin de favoriser l'accession à la propriété des personnes à revenu modeste notamment par la signature de baux réels solidaires (BRS).

Capital : Le Capital de la SCIC SA est constitué par six catégories d’associés :

- les collectivités publiques (Métropole de Lyon et communes) qui ne peuvent détenir plus de 50% du capital ;
- les financeurs (Banque des territoires et banques de réseau) ;
- les producteurs de biens et service (bailleurs sociaux et promoteurs) ;
- les bénéficiaires (dans la limite d’une part sociale par souscripteur) ;
- les salariés de la SCIC ;
- les autres personnes morales ou physiques contribuant à l’activité de la SCIC (Fédération des promoteurs immobiliers et Association des bailleurs sociaux ABC HLM).

A la constitution de la société, le capital social est fixé à 781 300 € divisé en 15 626 parts sociales d’une valeur de 50 € chacune. La participation au capital initial, soit le nombre de parts souscrites par chaque actionnaire est fixée dans les statuts. Cette participation devra être libérée d’un quart au moins au moment de la souscription et en totalité à l’issue de quatre années.

La propriété d’une part entraîne l’adhésion aux statuts et à la charte de la Foncière Solidaire du Grand Lyon annexée à ceux-ci.

Il est proposé une participation de la Ville de Lyon au capital initial à hauteur de 8200 € représentant 164 parts sociales de la SCIC SA Foncière Solidaire du Grand Lyon.

Ce capital est variable. Il pourra être augmenté ultérieurement, notamment par des apports en nature réalisés par les associés comme des terrains constructibles et des immeubles.

Gouvernance : Dans une SCIC SA, le décompte des votes en assemblée générale est pondéré par la répartition des actionnaires en collèges, disposant au minimum de 10 % et au maximum de 50 % des voix.

Au sein de chaque collège, chaque associé dispose d’une voix.

Les statuts définissent 6 collèges répartis comme indiqué dans le tableau suivant :

Nom du collège	Composition	% des droits de vote à l’AG
Collège Métropolitain	Métropole de Lyon et les 3 offices publics de l’habitat EMH, GLH et LMH	40%
Collège des financeurs	Banque des territoires, Crédit agricole Centre-Est, Caisse d’Epargne Rhône-Alpes,	20%
Collège des opérateurs	Villogia, Icade, Alliade Habitat, Etc.	10%
Collège des Communes	Lyon, Villeurbanne, Caluire-et-Cuire, Oullins, Dardilly, etc.	10%
Collège des partenaires	Fédération des promoteurs immobiliers, ABC HLM, Chambre des notaires, salariés, etc.	10%

Nom du collège	Composition	% des droits de vote à l'AG
Collège des bénéficiaires et des salariés	Titulaires de bail réel solidaire et salariés de la SCIC SA souhaitant y adhérer	10%

Ainsi, la Ville de Lyon fera partie du collège des communes disposant de 10% des voix.

Outre les instances obligatoires - assemblée générale, conseil d'administration et bureau - la SCIC SA prévoit dans ses statuts la création de comités opérationnels dont l'objet, la composition et le fonctionnement seront décidés par le conseil d'administration et inscrits au règlement intérieur. Dans l'intervalle, il est précisé que les comités d'engagement et d'agrément préalablement constitués au sein de l'association OFSML continueront de fonctionner.

Administration : la société est administrée par un conseil d'administration de 16 membres, dont 2 sièges affectés au collège des communes :

- un pour les communes de plus de 100 000 habitants ;
- un pour les communes de moins de 100 000 habitants.

Les personnes morales administrateurs, désignées au sein de chaque collège, sont représentées au Conseil d'Administration par leur représentant légal ou par toute autre personne physique dûment mandatée à cet effet.

Les personnes morales administrateurs peuvent procéder au changement de la personne physique les représentant en cours du mandat d'administrateur.

Il est précisé que la SCIC s'attachera à viser la parité femmes/hommes au sein de son Conseil d'administration.

Les premiers membres sont désignés dans les statuts.

Le bureau est élu par le Conseil d'administration, toutefois la présidence sera assurée statutairement par un représentant de la Métropole de Lyon. Un poste de Directeur général pourra être créé.

Vu la délibération 2020/370 du 17 décembre 2020 approuvant l'adhésion de la Ville de Lyon à l'association Foncière Solidaire du Grand Lyon ;

Vu le Décret n° 2019-661 du 27 juin 2019 relatif à l'application des articles L. 302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation instaurant l'intégration des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire dans l'inventaire des logements pris en compte pour calculer l'atteinte du quota des logements sociaux prévus par la loi SRU ;

Vu la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 ;

Vu le projet de statuts de la SCIC SA Foncière solidaire du Grand Lyon ci-annexé ;

Vu le projet de charte annexé à ces statuts ;

Ouï l'avis de la commission Urbanisme - Nature en ville - Sécurité ;

Vu le rectificatif déposé sur l'Espace élu-es :

a) - Dans le DELIBERE :

Suppression du point n° 4 du délibéré :

« **4- M. X est désigné(e) en qualité de suppléant(e).** »

DELIBERE

- 1- La participation de la Ville de Lyon au capital de la SCIC SA Foncière solidaire du Grand Lyon pour la somme de 8200 € représentant 164 parts sociales de la société est approuvée.
- 2- Les dépenses en résultant seront imputées sur les crédits inscrits au budget 2022 sur le chapitre 26, fonction 510, nature 261.
- 3- M. Alexandre CHEVALIER est désigné pour représenter la Ville aux assemblées d'associés, dans le collège des communes. Il pourra être nommé comme administrateur représentant des villes de plus de 100 000 habitants au conseil d'administration et à toute autre fonction à laquelle il pourrait prétendre au titre de ce mandat.
- 4- M. le Maire est autorisé à signer tout document nécessaire à ce dossier.

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Le Maire,

Grégory DOUCET