EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 19 décembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 170 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sophie AMARANTINIS - Christian AMIRATY - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - Moussa BENKACI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Sandra DALBIN - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY-OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY-VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Jean HETSCH - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dary LAMY - Albert LAPEYRE - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Michel MILLE - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Véronique PRADEL - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Pascal MONTECOT - François BERNARDINI représenté par Nicole JOULIA - Jean-Louis BONAN représenté par Christian BURLÉ - Odile BONTHOUX représentée par Jacques BOUDON - Patrick BORÉ représenté par Danielle MILON - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Christine CAPDEVILLE représentée par Georges ROSSO - Pierre COULOMB représenté par Joël MANCEL - Robert DAGORNE représenté par Maurice CHAZEAU - Sandrine D'ANGIO représentée par Gisèle LELOUIS - Sophie DEGIOANNI représentée par Jacky GERARD - Gilbert FERRARI représenté par Eric CASADO - Olivier FREGEAC représenté par Guy ALBERT - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Nathalie LAINE représentée par Danielle MENET - Eric LE DISSÈS représenté par Véronique PRADEL - Rémi MARCENGO représenté par Sylvia BARTHELEMY - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Yves MESNARD représenté par Marc POGGIALE - Marie-Claude MICHEL représentée par Loïc GACHON - Virginie MONNET-CORTI représentée par Michèle EMERY - Serge PEROTTINO représenté par Bernard DESTROST - Claude PICCIRILLO représenté par Hervé FABRE-AUBRESPY - Patrick PIN représenté par André JULLIEN - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Jules SUSINI représenté par Francis TAULAN - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Jean-Louis TIXIER représenté par Patrick GHIGONETTO - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Régis MARTIN.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Jacques BESNAÏNOU - Marie-Arlette CARLOTTI - Michel CATANEO - Bruno CHAIX - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Claude FILIPPI - Bruno GILLES - Garo HOVSEPIAN - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Laurence LUCCIONI - Patrick MENNUCCI - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Eric SCOTTO - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Étaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Monique CORDIER représentée à 10h07 par Solange BIAGGI - Jean HETSCH représenté à 10h40 par Yves VIDAL - Bernard DESTROST représenté à 11h20 par Roland MOUREN - Roland GIBERTI représenté à 11h20 par Gérard GAZAY - Stéphane PAOLI représenté à 11h47 par Arnaud MERCIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée à 12h16 par Yves MORAINÉ - Michel DARY représenté à 12h20 par Marie-France DROPHY-OURET - Maxime TOMMASINI représenté à 12h46 par Anne CLAUDIUS-PETIT - Jean-Pierre BERTRAND représenté à 13h04 par Jean MONTAGNAC.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Roger RUZE à 10h00 - Dany LAMY à 10h30 - Samia GHALI à 10h30 - Chrystiane PAUL à 11h00 - Bernard RAMON à 11h10 - Albert LAPEYRE à 11h15 - Bernard JACQUIER à 11h22 - Didier PARAKIAN à 11h30 - Michel LEGIER à 11h40 - Roger PELLENC à 11h50 - Roger MEI à 11h52 - Hervé FABRE AUBRESPY à 12h00 - Sabine BERNASCONI à 12h11 - Josette FURACE à 12h12 - Irène MALAUZAT à 12h14 - Albert GUIGUI à 12h13 - Sandra DUGUET à 12h20 - Philippe GRANGE à 12h20 - Philippe GINOUX à 12h20 - Yves BEAUVAL à 12h20 - Yves VIDAL à 12h20 - Eliane ISIDORE à 12h24 - Jean ROATTA à 12h25 - Jeanne MARTI à 12h25 - Marie-Louise LOTA à 12h30 - Véronique PRADEL à 12h36 - Patrick VILORIA à 12h36 - Jocelyne TRANI à 12h42 - Philippe DE SAINTDO à 12h55 - Jean-Louis CANAL à 13h00 - Francis TAULAN à 13h00 - Sylvaine DI CARO à 13h00 - Josette VENTRE à 13h02 - Emmanuelle SINOPOLI à 13h07 - Didier ZANINI à 13h15 - Luc TALASSINOS à 13h09 - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Arlette FRUCTUS à 13h16.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

DEVT 021-7971/19/CM

**■ Approbation de la candidature de la Métropole Aix-Marseille-Provence à la prise de participation au sein de la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Coop Foncière Méditerranée
MET 19/12435/CM**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif Coop Foncière Méditerranée est un organisme de foncier solidaire issu du regroupement de quatre bailleurs sociaux de la région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur dont l'ambition est de promouvoir l'accès et l'accompagnement à la propriété des ménages modestes sur des territoires connaissant une forte pression foncière et des prix immobiliers élevés.

Pour ce faire, l'idée de l'organisme foncier solidaire est de privilégier une dissociation du foncier et du bâti en mettant en œuvre un mécanisme de « bail réel solidaire » (BRS) instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014 et renforcé par la loi ELAN du 24 novembre 2018

Seuls sont éligibles à l'achat de biens en BRS les ménages répondant à un plafond maximum de ressources (correspondant en moyenne au plafond PLS dans le parc locatif social).

Pour exercer son activité d'organisme de foncier solidaire, Coop Foncière Méditerranée a reçu l'agrément de Monsieur le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur par arrêté du 12 février 2019.

Afin de permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété ou à la location, la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (dite loi ALUR) a créé le mécanisme du « bail réel solidaire » (BRS). Ce bail permet une dissociation sur une très longue durée (au moins 18 ans) entre le foncier et le bâti. Il s'adresse uniquement aux ménages modestes, sous plafond de ressources, qui louent du foncier, contre une redevance modique, à un organisme foncier solidaire (OFS) pour y faire construire leur logement.

L'OFS se porte acquéreur du foncier et mandate un opérateur pour construire ou réhabiliter un programme de logements. Une fois les logements construits ou réhabilités, l'opérateur vend les logements aux ménages acquéreurs qui signent en même temps un BRS avec l'OFS. Lorsque tous les logements ont été commercialisés, l'opérateur « s'efface » et le ménage paie une redevance à l'OFS pour le foncier. Le bien acquis peut être cédé à un autre ménage présentant les mêmes critères d'éligibilité et sans plus-value.

En cas de vente d'un logement lié à un bail réel solidaire, et pour que l'acquéreur d'un logement faisant l'objet de ce bail réel solidaire (BRS) soit clairement informé de l'existence de ce bail, la loi Elan prévoit que tout contrat de vente d'un tel logement doit mentionner le caractère indissociable du contrat de vente et du BRS.

La création d'organismes fonciers solidaires et le développement de logements en BRS est encouragée par les dispositions de la loi Elan du 23 novembre 2018 qui prévoit l'inscription des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire à l'inventaire SRU à compter du 1^{er} janvier 2019 et vient préciser les droits de copropriétaires des occupants de logements en Bail Réel Solidaire.

La Coop Foncière Méditerranée est un organisme de foncier solidaire créé par 4 bailleurs sociaux intervenant en Région Provence-Alpes-Côte d'Azur : LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE ; GRAND DELTA HABITAT ; ARCANSUD ; Coop HLM Développement.

Par courrier du 2 avril 2019, elle a sollicité la Métropole pour entrer au capital de la SCIC et accompagner ainsi le développement de BRS sur les communes du territoire.

La SCIC Coop Foncière Méditerranée constitue « une association autonome de personnes volontairement réunies pour satisfaire leurs aspirations et besoins économiques, sociaux et culturels communs au moyen d'une entreprise dont la propriété est collective et où le pouvoir est exercé démocratiquement ».

Elle a été constituée en vue de faciliter le développement d'opérations d'habitat social par la dissociation pérenne du foncier et du bâti conformément aux objectifs de l'article L.301-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sur le territoire de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et ainsi permettre l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens.

Elle inscrit son activité dans le cadre des dispositions de l'article L.329-1 du Code de l'Urbanisme et à ce titre poursuit un but d'intérêt général et d'utilité sociale.

Elle a adopté la forme juridique de la Société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée (SCIC SAS) car cette forme permet :

Un fonctionnement démocratique et collégial ; un multi-sociétariat ayant pour finalité l'intérêt collectif au-delà des intérêts particuliers et adapté à la poursuite de son objet social ; la mise en œuvre effective des obligations découlant de l'agrément d'organisme de foncier solidaire et en particulier des dispositions de l'article R.329-3 du Code de l'Urbanisme.

La Coopérative a pour objet de conduire et développer une activité d'intérêt général sans but lucratif consistant pour partie en l'acquisition et la gestion de terrains, bâtis ou non, en vue de la réalisation ou de la réhabilitation de logements et équipements collectifs à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation sur le territoire de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur afin notamment de faciliter l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes conformément aux dispositions du chapitre IX du titre II du livre III du Code de l'Urbanisme et, d'autre part, dans l'accompagnement des ménages précités.

A ce titre, elle exerce notamment les missions définies à l'article L.329-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour atteindre les buts ainsi exposés, la Coopérative a pour objet d'acquérir des terrains, bâtis ou non, nécessaire à ses activités, notamment :

a) en vue de leur mise à disposition dans le cadre des baux tels que définis par les articles L255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation :

a. avec un ou plusieurs opérateurs en vue de la construction ou de la réhabilitation de logements pour revente des droits réels attachés aux logements construits ou réhabilités ou de la location desdits logements ;

b. avec un preneur lors de l'acquisition des droits réels immobiliers attachés aux logements construits ou réhabilités ;

b) en vue de leur mise à disposition dans le cadre de baux de longue durée autres que ceux définis par les articles L255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;

c) en vue de réaliser des opérations immobilières hors du cadre des baux cités au a), et b).

Les baux réels solidaires tels que définis par les articles L255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et conclus par la Coopérative, y compris à l'occasion d'une cession entre preneurs, ont une durée fixée par le comité d'engagement. Cette durée est comprise entre 18 et 99 ans sans pouvoir être supérieure à la durée de la société définie à l'article 5 et prenant en compte les prorogations éventuelles validées en assemblée générale.

La Coopérative a également pour objet ;

d) d'offrir aux bénéficiaires d'un logement un accompagnement et un soutien particulier lors de la conclusion et pendant la durée des baux définis par les articles L255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;

e) de collaborer et coopérer avec des entités nationales et internationales qui poursuivent les mêmes buts ; f) toutes autres activités de nature analogue aux précédentes et dirigées vers la protection, la promotion et la défense des buts poursuivis par la Coopérative.

Elle peut ainsi réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

Il est précisé que l'intégralité des bénéfices issus des activités liées au bail réel solidaire sera affectée au maintien ou au développement de cette activité (savoir acquérir et détenir du foncier pour réaliser des baux réels solidaires).

Selon la loi sur l'Économie Sociale et Solidaire du 31 juillet 2014, les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics territoriaux peuvent être associés d'une SCIC et détenir jusqu'à 50 % du capital sous réserve que l'activité de la Société Coopérative entre dans le champ des compétences obligatoires de la collectivité.

C'est bien le cas de la Métropole qui est compétente en matière de politique de l'Habitat et du logement et garante de la stratégie d'intervention dans ce domaine.

Les récents travaux de construction du PLH ont mis en exergue la nécessité de favoriser la montée en puissance de certains segments de l'offre et notamment l'accès à la propriété pour les ménages modestes. Le BRS développé par l'office foncier solidaire est donc pleinement en accord avec les besoins des ménages et s'avère un outil complémentaire intéressant aux aides déjà mise en œuvre par les communes ou l'Etat sous formes d'aides directes (chèque 1^{er} logement, PTZ...)

Il est également un levier intéressant dans la production de logements sociaux sur des communes déficitaires ou carencées puisque les logements produits dans le cadre d'opérations conduites par des organismes de fonciers solidaires sont comptabilisées au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Les statuts de la société indiquent que le capital peut augmenter soit au moyen de souscriptions nouvelles effectuées par les associés, soit par l'admission de nouveaux associés. Préalablement à la souscription et à la libération de leurs parts, les associés doivent obtenir l'autorisation du Conseil d'Administration et signer le bulletin unique cumulatif de souscription en deux originaux.

Concernant l'admission de nouveaux associés, les statuts de la SCIC prévoient que pour devenir actionnaire de l'OFS, il convient de transmettre une demande écrite adressée à l'OFS proposant d'intégrer l'actionariat de la société, accompagné de la délibération de l'organe de décision autorisant la collectivité à souscrire un nombre minimum de parts sociales.

Les statuts de la Coop Foncière Méditerranée prévoient que les collectivités territoriales intègrent la catégorie d'associés dite « Territoires » en souscrivant au minimum 100 parts de 10 euros soient 1000 euros. Au vu de l'importance de soutenir le développement d'outils innovants dans la politique de l'habitat, la Métropole souhaite souscrire 500 parts sociales de 10 euros soit 5 000 euros.

L'agrément de la collectivité en tant qu'actionnaire sera présenté au conseil d'administration de l'Organisme de Foncier Solidaire à l'issue duquel sera transmis une attestation d'inscription en compte correspondant aux nombres de parts souscrites.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

- La loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et notamment son Titre II ter ;
- Le décret n°2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif ;
- La loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'Economie Sociale et Solidaire ;
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR ;
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite LOI ELAN et particulièrement ses articles 12, 214 et 216.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'OFS Coop Foncière Méditerranée a pour objectif de développer une offre de logements de type BRS permettant d'accompagner les ménages modestes vers l'accession et ainsi concourir au maintien de l'attractivité de la Métropole pour les actifs et permettre un parcours résidentiel pour les locataires du parc social ;
- Que la forme de cet organisme de foncier solidaire, constituée en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), donne la possibilité aux collectivités locales et à leur groupement d'entrer en capital et d'ainsi leur permettre, grâce à ce nouvel outil, de contribuer à la diversification de l'offre de logements ;
- Que compte tenu de l'objectif poursuivi par la Coop Foncière Méditerranée qui correspond à un des axes de la stratégie Habitat définie à l'échelle des 6 territoires et des 92 communes, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite entrer au capital de cette société.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la candidature de la Métropole Aix-Marseille-Provence à la prise de participation au capital de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) Coop Foncière Méditerranée.

Article 2 :

Sous réserve de l'admission de cette candidature par le Conseil d'Administration de la Coop Foncière Méditerranée est approuvée la souscription de 500 parts sociales, d'un montant de 10 euros chacune, auprès de la SCIC Coop Foncière Méditerranée.

Article 3 :

La Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à engager toutes les démarches nécessaires à la candidature de la Métropole pour son entrée au capital de la SCIC Coop Foncière Méditerranée et à signer tout document y afférent.

Article 4 :

Les sommes nécessaires seront imputées sur la ligne Sous Politique D 110 – Nature 261 – Fonction 552 – sous réserve de l'adoption du Budget Principal et des états spéciaux de territoire de l'année 2020.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Vice-Présidente Déléguée
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS