

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

**Délibération du Conseil Municipal du 17 mars 2025**

**N° 2025/03-18**

**ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS) - TRANSFORMATION EN SOCIETE COOPERATIVE D'INTERET COLLECTIF (SCIC) - PRISE DE PARTICIPATION AU CAPITAL - APPROBATION - AUTORISATION DE SIGNATURE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE LUNDI DIX SEPT MARS A DIX HUIT HEURES** les Membres du Conseil Municipal de la Commune de CASTELNAU-LE-LEZ, se sont réunis en nombre prescrit par la Loi, sous la présidence de Monsieur Frédéric LAFFORGUE, Maire, et sur sa convocation.

**ETAIENT PRESENTS** : Frédéric LAFFORGUE, Maire.

Gérard SIGAUD, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Luisa PAPE, Bruno ROUDIER, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER, Isabelle SERAN, ADJOINTS.

Marthe JEREZ, François BROTHIER, Jean KOECHLIN, Laurent PRADIER, Mathieu PERROT, Fabien GUTIERREZ, Marie-Hélène WEBER, Marion COLIN, Julien MIRO, Clara BIANCO, Aude RUMEAU, Hugues FERRAND, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER et Estelle BERETTI.

**ABSENTS REPRESENTÉS** :

Nathalie LEVY représentée par Gérard SIGAUD

Anne LE LANCHON représentée par Marthe JEREZ

Nathalie MARLIER représentée par Marie-Hélène WEBER

Catherine ESTOUP représentée par Aude RUMEAU

Jérôme AZUARA représenté par Philippe GUY

Carine BARBIER représentée par Jacques BURGUIERE

Mathilde BORNE représentée par Estelle BERETTI

Stéphanie DEVEZE DELAUNAY représentée Bruno ROUDIER

**ABSENT EXCUSE** :

**MOUVEMENTS EN COURS DE SEANCE** :

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Marthe JEREZ

**Délibération du Conseil Municipal du 17 mars 2025****N° 2025/03-18****ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS) - TRANSFORMATION EN SOCIETE COOPERATIVE D'INTERET COLLECTIF (SCIC) - PRISE DE PARTICIPATION AU CAPITAL - APPROBATION - AUTORISATION DE SIGNATURE**

Monsieur Bruno ROUDIER, Adjoint au Maire, expose :

Par délibération n° 2023/06-27 en date du 12 juin 2023 du Conseil municipal, la Ville de CASTELNAU LE LEZ a approuvé son adhésion à l'association Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de la Métropole de Montpellier, moyennant une cotisation annuelle de 500 €.

Le Conseil municipal avait également désigné Monsieur Frédéric LAFFORGUE en qualité d'élu titulaire pour représenter la Ville de CASTELNAU LE LEZ au sein de l'OFS.

L'OFS est désormais positionné comme l'acteur de référence du Bail Réel Solidaire (BRS) sur le territoire de la Métropole. Une production totale de 4 000 logements BRS est attendue à l'échelle des 31 communes à l'horizon 2032, avec 600 à 700 par an sur les trois premières années. Pour 2024, le prévisionnel d'investissement était de 17 M €, correspondant à 700 logements au sein de 43 projets. D'ores et déjà, près de 200 ménages ont bénéficié d'un agrément pour devenir propriétaires et plusieurs chantiers sont en cours avec les premières livraisons à intervenir début 2025.

Une analyse de la projection de l'activité et de la levée de fonds afférente, auprès notamment de la Banque des Territoires, a conduit l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'OFS, réunie le 8 janvier 2024, à approuver à l'unanimité une modification des statuts de l'organisme ouvrant la possibilité d'une transformation de l'association en Société Coopérative d'Intérêt Collectif (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.

La transformation de l'OFS en SCIC a été approuvée par le Conseil de Métropole du 8 octobre 2024.

#### 1. Le changement de statut de la structure

Les SCIC ont été instaurées par la loi n° 2001-624 du 17 juillet 2001 et présentent 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.

Les statuts de la SCIC OFS établissent les principes de gouvernance suivants :

- Objet de la SCIC : principalement sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, mais également en tout endroit de la Région Occitanie pour laquelle elle est agréée, développer une activité d'Organisme de Foncier Solidaire définie à l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme. Cette activité d'intérêt général consiste à acquérir et à gérer des terrains, bâtis ou non, y édifier tous immeubles ou les rénover en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation, afin notamment de faciliter l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme relatives aux organismes de foncier solidaire. A titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de son activité principale, la Société peut également intervenir en vue de réaliser ou de faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser la mixité fonctionnelle ;
- Forme : SCIC SAS à capital variable ;
- Siège social : 50 place Zeus – CS 39 556 – 34 961 Montpellier Cedex 27 ;
- Durée : 99 ans ;

- Capital social effectif à la transformation : 718 000 €, étant précisé que le capital social d'une telle SCIC est variable ;
- Présidence : la présidence de la SCIC peut être exercée par une personne physique ou une personne morale ; étant précisé que Montpellier Méditerranée Métropole assurera cette présidence et que Madame Claudine VASSAS-MEJRI est d'ores et déjà désignée en qualité de représentante permanente de la Métropole par délibération n° M2024-478 du Conseil de Métropole du 8 octobre 2024.

Pour ce qui est de l'organisation des votes en Assemblée Générale, les associés sont répartis en 4 collèges comme suit :

- Collège des membres fondateurs, garants du projet coopératif, incluant Montpellier Méditerranée Métropole, la SERM, ACM HABITAT, FDI HABITAT, tous membres fondateurs, représentant 50 % des droits de vote ;
- Collège des collectivités publiques, soit les communes de la Métropole intéressées par le projet de l'OFS ou disposant de projets sur leurs communes, représentant 20 % des droits de vote ;
- Collège des bénéficiaires et salariés, soit les titulaires des BRS souhaitant intégrer la SCIC, ainsi que les salariés, représentant 10 % des droits de vote ;
- Collège des partenaires, soit toute personne souhaitant contribuer au développement de la SCIC, représentant 20 % des droits de vote.

La loi 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.

La Présidence pourra s'appuyer sur les avis du Comité d'Administration, dont il est envisagé que la composition soit la suivante :

- 7 sièges pour le collège des membres fondateurs :
  - Pour Montpellier Méditerranée Métropole : 1 siège pourvu par un représentant permanent (Madame Claudine VASSAS-MEJRI) et 3 personnes physiques habilitées par la Métropole et administrateurs en leur nom personnel (Madame Maryse FAYE, Messieurs Renaud CALVAT et Stéphane CHAMPAY) désignés par délibération n° M2024-478 du 8 octobre 2024 ;
  - 1 siège pour chacun des trois autres membres ;
- 2 sièges pour le collège des collectivités publiques ;
- 2 sièges pour le collège des partenaires.

Des comités opérationnels pourront être créés sur décision du Comité d'Administration afin d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumettent pour avis à leur examen, étant précisé que les statuts prévoient déjà la création d'un Comité d'Engagement et d'un Comité d'Agrément des acquéreurs.

## 2. Désignation des représentants de la Ville de CASTELNAU LE LEZ

Conformément à ses statuts, la Ville de CASTELNAU LE LEZ sera présente au sein de la SCIC SAS, dans ses différentes instances de gouvernance, de la manière suivante :

- Le représentant de la Ville de CASTELNAU LE LEZ siègera au sein du collège des collectivités publiques à l'Assemblée Générale de la SCIC ;
- Le représentant de la Ville de CASTELNAU LE LEZ siègerait au sein du Comité d'Administration dans le cas où il serait procédé à la désignation de la Ville de CASTELNAU LE LEZ à cette fonction parmi les communes au sein du collège des collectivités publiques.

## 3. Prise de participation au capital de la SCIC SAS OFS par la Ville de CASTELNAU LE LEZ

Il est envisagé que le capital de la SCIC SAS soit fixé à 718 000 €.

Les participations cumulées de Montpellier Méditerranée Métropole et des communes ne peuvent représenter plus de 50 % du capital social (article 19 septies, alinéa 4 de la loi n°47.1775 du 10 septembre 1947).

La répartition, travaillée avec les partenaires, conduit à une prise de participation au capital de 218 000 €, détenu conjointement par Montpellier Méditerranée Métropole et les communes adhérentes (soit 30,3 % du capital social), dont 1 000 € par la Ville de CASTELNAU LE LEZ. La répartition du capital de la SCIC figure en annexe de la présente délibération.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver la transformation de l'association Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole de Montpellier en SCIC ;
- D'approuver les termes des nouveaux statuts qui résultent de cette transformation ;
- D'approuver la prise de participation de la Ville de CASTELNAU LE LEZ au capital de la SCIC Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole de Montpellier à hauteur de 1 000 € ;
- De dire que les crédits sont inscrits et prévus au Budget Supplémentaire de la Ville de CASTELNAU LE LEZ au chapitre 26 ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

**Le Conseil municipal est invité à délibérer.**

**La proposition est adoptée à l'unanimité**

**Pour : 35** (Frédéric LAFFORGUE, Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY représentée par Gérard SIGAUD, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Luisa PAPE, Bruno ROUDIER, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER, Isabelle SERAN,

Marthe JEREZ, François BROTHIER, Anne LE LANCHON représentée par Marthe JEREZ, Jean KOEHLIN, Nathalie MARLIER représentée par Marie-Hélène WEBER, Laurent PRADIER, Mathieu PERROT, Fabien GUTIERREZ, Marie-Hélène WEBER, Catherine ESTOUP représentée par Aude RUMEAU, Marion COLIN, Julien MIRO, Clara BIANCO, Aude RUMEAU, Jérôme AZUARA représenté par Marion COLIN, Hugues FERRAND, Carine BARBIER représentée par Jacques BURGUIERE, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Mathilde BORNE représentée par Estelle BERETTI, Richard CORVAISIER, Estelle BERETTI et Stéphanie DEVEZE DELAUNAY représentée par Bruno ROUDIER)

**Abstention : 0**

**Contre : 0**

**FAIT A CASTELNAU-LE-LEZ, LE 17 MARS 2025**

**LE MAIRE**

**Frédéric LAFFORGUE**

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.