



PROJET DE DELIBERATION DU CONSEIL

n° 2025-3190

Conseil du 17 novembre 2025

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : **Mobilisation du parc privé - Création de la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Coopérative Logement d'Abord - Approbation des statuts et du pacte d'associés - Prise de participation - Désignation des représentants de la Métropole de Lyon**

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

Mesdames et messieurs,

Je vous propose d'accepter le projet de délibération qui suit :

I - Contexte

Dans le cadre du déploiement du plan Logement d'abord et de lutte contre le sans abris, la Métropole s'est engagée à mobiliser les logements du parc privé pour loger les personnes sans abri. Force est de constater que seul le parc social permet d'accueillir les ménages sans abri. Les dispositifs existants de captation dans le parc privé peinent à produire 70 logements par an dont une part extrêmement faible de logements très sociaux. La cible du doublement de cette offre a été posée en 2018 mais cet objectif n'est pas atteint à ce jour.

Les écarts de prix entre loyers du parc conventionné et du secteur libre sont tels qu'ils réduisent considérablement l'attractivité des dispositifs mis en place et ceci est renforcé par un contexte de tension qui permet aux propriétaires privés de mettre sur le marché des biens considérés comme peu attractifs.

Afin de renforcer l'action de la Métropole dans ce domaine et sur son territoire, Solidarités nouvelles pour le logement (SNL) Prologues et la Métropole ont décidé de la création d'un outil *ad hoc* qui rassemblerait autour de ses fondateurs les acteurs du territoire impliqués dans la mise en œuvre du Logement d'abord.

Ainsi, par délibération de la Commission permanente n° CP-2024-3214 du 8 avril 2024, la Métropole a accordé une subvention de fonctionnement d'un montant de 158 292 € au profit de la foncière solidaire SNL-Prologues dans le cadre de la préfiguration de la création d'une SCIC parc privé sur le territoire métropolitain.

Il s'agit donc maintenant de créer la structure et d'organiser le transfert des actifs.

II - Objectifs stratégiques

1° - Objectifs pour la Métropole

La Métropole se fixe pour objectif de doubler la mobilisation du parc privé à vocation sociale et très sociale, en passant de la captation de 70 à 150 logements par an. Ces logements proposeront un loyer au niveau du loyer de référence aide personnalisée au logement (APL).

Ainsi, la SCIC se donne pour objectif de produire 350 logements en cinq ans et ainsi de rejoindre les objectifs de la Métropole, dont 100 les deux premières années :

- 62 logements du parc des collectivités territoriales,
- 12 logements en vente HLM,
- 26 logements du marché immobilier privé vacant dégradé.

Copie pour information à M. le Vice-Président délégué : Renaud Payre

L'ensemble du territoire de la Métropole est concerné par l'action de la SCIC : secteurs tendus et soumis à une spéculation importante mais aussi secteurs en développement ou à forts enjeux.

2° - Objectifs des deux associés fondateurs

Engagés chacun à leur échelle dans la mise en œuvre effective du Logement d'abord, SNL-Prologues et la Métropole ont décidé de mettre en place un outil permettant leur bonne coopération et l'implication d'autres partenaires. Les valeurs partagées et les lignes de force de cet intérêt collectif sont les suivantes :

- apporter une réponse au mal-logement dans un modèle altruiste, solidaire et non lucratif, en favorisant l'inclusion des ménages dans des parcours résidentiels choisis,
- développer des réponses en logement pour des publics en général hébergés ou sans abri, dans le cadre d'opérations de taille réduite, en diffus dans le tissu urbain et à proximité des transports et services,
- s'adresser à des ménages dépourvus de logement et proposer un accompagnement autant que de besoins et aussi longtemps que nécessaire en cohérence avec les principes du Logement d'abord,
- proposer des logements économiques les plus accessibles tant sur le loyer (conventionnement en logement très social ou équivalent) que sur les charges.

Pour mener à bien ce projet d'intérêt collectif, les deux associés fondateurs ont choisi le statut coopératif car il permet, d'une part, de dissocier la détention de capital des règles de gouvernance et, d'autre part, la participation dans la même structure de collectivités locales et d'autres acteurs (investisseurs solidaires collectifs et particuliers, associations et acteurs de l'accompagnement et de l'insertion par le logement, bailleurs sociaux, entreprises partenaires, locataires, etc.), faisant de cette structure un outil du territoire au service du territoire.

III - Montage juridique

1° - Origines et justification de l'option retenue

Il a été décidé d'opter pour le statut de SCIC.

Les SCIC ont été instaurées par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée par la loi n° 2001-624 du 17 juillet 2001 et présentent des caractéristiques principales quant à leur objet, leur gouvernance et leur fiscalité :

- il s'agit d'une entreprise coopérative qui prend la forme d'une société commerciale,
- 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, conjuguée à leur fiscalité particulière qui organise l'affectation du résultat en réserves impartageables, permet la création d'organismes dont la gestion est désintéressée.

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 de bénéficiaires volontaires en tant qu'associés de la société et possibilité de les intégrer dans les organes de gouvernance, etc.

Le travail réalisé dans le cadre de la préfiguration a permis de faire des projections, établies sur la période 2025-2032, et ainsi d'évaluer la soutenabilité des hypothèses patrimoniales et financières du modèle. Ainsi, la SCIC est en capacité de démarrer *a minima* et d'atteindre en cinq ans la trajectoire telle que prévue et elle demeure viable si l'atteinte des objectifs initiaux n'est pas possible.

Des engagements d'apports, sous la forme de parts sociales, ont été obtenus de la part de partenaires et soutiens, à hauteur de 780 000 € : Crédit mutuel, Batigère, Fédération des coopératives d'HLM, Rhône Saône habitat, Groupe Arcade - Société française d'habitations économiques et Vilogia.

Les partenaires associatifs du territoire (12 associations) se sont également mobilisés à hauteur de 218 000 €.

SNL-Prologues apporte une souscription de 302 000 €.

L'ensemble des contributions atteint 1 300 000 €.

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

La SCIC portera la dénomination de Coopérative Logement d'abord.

Les statuts de la Coopérative Logement d'abord 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 logements très sociaux, en vue d'y loger des ménages dépourvus de logement et aux revenus modestes, en alternative à l'hébergement, telle que promue par la stratégie du Logement d'abord,
- forme : SCIC anonyme à capital variable,
- siège social : 20 rue du Lac - 69003 Lyon,
- durée : 99 ans,
- capital social : 2 600 000 € en phase initiale et devrait atteindre 13 700 000 € en 2032.

Pour ce qui est de l'organisation des votes en assemblée générale, les associés sont répartis en cinq collèges :

- collège fondateurs, incluant la Métropole et SNL-Prologues, représentant 50 % des voix,
- collège des salariés/producteurs de biens et services, représentant 10 % des voix,
- collège des communes représentant 15 % des voix,
- collège des usagers et bénéficiaires, représentant 15 % des voix,
- collège des partenaires et soutiens, représentant 10 % des voix.

La SCIC est administrée par un conseil d'administration composé de huit à 18 membres. Les sièges du conseil d'administration sont affectés comme suit :

- six à 12 sièges pour le collège des fondateurs,
- deux à six sièges pour les autres collèges.

Des comités opérationnels nécessaires à l'activité de la SCIC pourront être créés sur décision du conseil d'administration.

La durée des mandats est de six ans.

IV - Modalités de représentation de la Métropole au sein de la SCIC Coopérative Logement d'abord

Conformément à ses statuts, la Métropole sera représentée au sein de la SCIC Coopérative Logement d'abord, dans ses différentes instances de gouvernance, de la manière suivante :

- un représentant de la Métropole, à savoir le Président du Conseil de la Métropole ou une personne habilitée par lui à le représenter, siégera au sein du collège des fondateurs de l'assemblée générale,
- un représentant permanent de la Métropole, ayant qualité d'administrateur, siégera au sein du conseil d'administration,
- deux personnes physiques habilitées par la Métropole et proposées par elle à l'assemblée générale pour devenir administrateurs en leur nom personnel.

V - Prise de participation au capital de la SCIC Coopérative Logement d'abord

Il est envisagé que le capital de la SCIC Coopérative Logement d'abord se monte à 13 700 000 € en 2032. En phase de démarrage, il s'élève à 2 600 000 € minimum.

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 et des communes ne peuvent représenter plus de 50 % du capital total. La répartition, travaillée avec les partenaires, conduit à une part de capital de 1 300 000 € détenue par les personnes morales de droit public, soit 50 % du total, les 50 % restants étant détenus par des personnes morales ou physiques de droit privé.

Conformément à cette contrainte, il est proposé d'approuver une prise de participation au capital de la SCIC Coopérative Logement d'abord à hauteur de 1 300 000 € pour la Métropole.

Catégories d'actionnaires	Montant du capital détenu (en €)	Part du capital détenu (en %)
collectivités publiques et leurs groupements	1 300 000	50
producteurs de biens et services	302 000	12
bénéficiaires et usagers	218 000	8
investisseurs ou financeurs	780 000	30

VI - Pacte d'associés

Afin de garantir sur le long terme l'objet de la SCIC, SNL-Prologues et la Métropole ont défini un pacte d'associés qui rappelle les objectifs et actions déjà engagées par les deux fondateurs, puis délimite leurs engagements réciproques dans la société et précise les éléments relatifs à la gouvernance et enfin liste des stipulations générales.

L'engagement des deux fondateurs étant essentiel au portage pérenne du projet, la Métropole et SNL-Prologues s'engagent à n'effectuer aucun transfert de propriété des parts sociales souscrites auprès de la SCIC, pendant 15 ans, à compter de la création de cette dernière.

Par ailleurs, la Métropole s'engage à maintenir une participation résiduelle, notamment en ne demandant pas le remboursement des parts sociales liées à d'éventuels apports immobiliers durant la période de validité des conventions APL passées avec l'État ou l'Agence nationale de l'habitat.

Par ailleurs, la Métropole :

- s'engage à souscrire au capital de la SCIC,

- pourra consentir des compensations à la SCIC une fois l'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion obtenue et sur la base d'une convention de partenariat ayant pour objet de définir les obligations de service public au titre de l'activité de service d'intérêt économique général de la société.

De son côté, SNL-Prologues s'engage à :

- apporter une assistance contractuelle pour soutenir les activités de la société dans la réalisation du projet selon les besoins identifiés et validés par la société à compter de sa création,
- assurer le portage des 1^{ères} opérations dans l'attente de la création de la société,
- souscrire au capital de la SCIC.

S'agissant de la gouvernance de la société, SNL-Prologue assurera la Présidence du conseil d'administration. Par ailleurs, il est précisé que les fondateurs s'engagent à soumettre au conseil d'administration la mise en place d'un comité d'engagement visant à donner son avis sur les décisions d'investissement et dont la Métropole sera membre.

Ainsi, il est proposé au Conseil :

- d'approuver les statuts de la SCIC Coopérative Logement d'abord et le pacte d'associés proposé entre SNL-Prologues et la Métropole,
- de désigner le représentant permanent de la Métropole et les deux personnes physiques habilitées pour siéger au sein du conseil d'administration,
- d'approuver la prise de participation de la Métropole au capital de la SCIC par l'acquisition de 13 000 parts sociales, d'une valeur unitaire de 100 € ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - les statuts de la SCIC Coopérative Logement d'abord,
- b) - le pacte d'associés entre SNL-Prologues et la Métropole,

c) - la prise de participation de la Métropole au capital de la SCIC Coopérative Logement d'abord, à hauteur de 1 300 000 €, par l'acquisition de 13 000 parts sociales, d'une valeur unitaire de 100 €.

Cette participation est subordonnée à :

- la confirmation d'un niveau d'engagements d'apports suffisant pour permettre la constitution de la SCIC avec un capital social d'au moins 2 600 000 €,
- la condition que la part cumulée des personnes publiques n'excède pas 50 % du capital social de la SCIC.

2° - Autorise le Président de la Métropole à :

- a) - souscrire à la participation au capital de la SCIC Coopérative Logement d'abord pour la Métropole,
- b) - signer lesdits statuts et pacte d'associés et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

3° - Désigne :

- a) - en qualité de représentant permanent de la Métropole, pour la durée du mandat en cours, au sein du conseil d'administration de la SCIC Coopérative Logement d'abord,
- b) - et pour siéger, en leur nom personnel, au sein du conseil d'administration de la SCIC Coopérative Logement d'abord.

4° - Donne mandat exprès à ces personnes physiques pour porter les intérêts de la Métropole en leur qualité d'administrateurs de la SCIC Coopérative Logement d'abord, proposés par le collège des fondateurs.

Ces administrateurs sont désignés par la collectivité afin d'assurer les fonctions d'administrateurs de la SCIC et occuper les postes prévus à cet effet dans les statuts.

5° - La somme à payer en investissement, soit 1 300 000€, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2025 - chapitre 26 - opération n° 0P15O9787.

Lyon, le 5 novembre 2025.

Le Président,