

## Séance ordinaire du mardi 17 décembre 2024

Extrait du registre des  
délibérations du Conseil  
municipal de la Ville de  
Montpellier

L'an deux-mille-vingt-quatre et le dix sept décembre,  
les membres du Conseil municipal, légalement  
convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des  
séances, Salle du Conseil, sous la présidence de  
Monsieur le Maire, Michaël DELAFOSSE.

Nombre de membres en exercice : 65

### Urbanisme durable et maîtrise foncière

#### Présents :

Tasnine AKBARALY, Georges ARDISSON, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Jacques DOMERGUE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Mylvia HOUGUET, Stéphanie JANNIN, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Mustapha LAOUKIRI, Mustapha MAJDOUL, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Serge MARTIN, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Patricia MIRALLES, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, Bernard TRAVIER, François VASQUEZ.

#### Absents ayant voté par procuration en application de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :

Nadia AKIL ayant donné pouvoir à Françoise BOUTET-WAISS, Luc ALBERNHE ayant donné pouvoir à Patricia MIRALLES, Christian ASSAF ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Mickaël DIORE ayant donné pouvoir à Mikel SEBLIN, Fanny DOMBRE-COSTE ayant donné pouvoir à Sébastien COTE, Maryse FAYE ayant donné pouvoir à Véronique BRUNET, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Yvan NOSBE, Fatma NAKIB ayant donné pouvoir à Manu REYNAUD, Laurent NISON ayant donné pouvoir à Boris BELLANGER, Clothilde OLLIER ayant donné pouvoir à Alenka DOULAIN, Catherine RIBOT ayant donné pouvoir à François VASQUEZ, Philippe SAUREL ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Célia SERRANO ayant donné pouvoir à Coralie MANTION, Annie YAGUE ayant donné pouvoir à Stéphanie JANNIN.

#### Absents / Excusés :

Roger-Yannick CHARTIER, Hind EMAD, Flora LABOURIER, Joëlle URBANI, Alban ZANCHIELLO

## Organisme de Foncier Solidaire (OFS) - Transformation en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) - Prise de participation au capital - Approbation - Autorisation de signature

Monsieur Michaël DELAFOSSE, Maire, rapporte :

Par délibération n° V2022-165 du Conseil municipal du 28 juin 2022, la Ville de Montpellier 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 Madame Caroline DUFOIX en qualité d'élue titulaire pour représenter la Ville de Montpellier 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 est de 17 M€, correspondant à 700 logements au sein de 43 projets. D'ores et déjà, une centaine de 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, de 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'accès 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 Montpellier**

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

- Le représentant de la Ville de Montpellier siègera au sein du collège des collectivités publiques à l'Assemblée Générale de la SCIC ;
- Le représentant de la Ville de Montpellier siègerait au sein du Comité d'Administration dans le cas où il serait procédé à la désignation de la Ville de Montpellier 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 Montpellier**

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 Montpellier. 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 Montpellier 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 au budget de la Ville de Montpellier ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 57 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 3 voix

M. Abdi EL KANDOUSSI, Mme Maryse FAYE, M. Philippe SAUREL.

**Fait à Montpellier, le 24 décembre  
2024**

**Pour extrait conforme,  
Monsieur le Maire**

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

**Publiée le : 27 décembre 2024**

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Projection collèges AG SCIC OFS VF
- Répartition capital SCIC VF
- 133\_Annexe\_OFS\_\_\_-Projet\_de\_statuts\_SCIC\_SAS\_VF

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20241217-285123-DE-1-1  
Acte Certifié exécutoire  
Envoi en Préfecture : 26/12/24  
Réception en Préfecture : 26/12/24

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, en vertu de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**ORGANISATION DES COLLEGES AU SEIN DE L'ASSEMBLEE GENERALE ET DU COMITE D'ADMINISTRATION**

Collège 1 - Membres fondateurs, garants du projet coopératif	Valeur voix	Droits de vote du collège	Nombre de représentants au CA lors de sa composition
Montpellier Méditerranée Métropole	1	50%	7
SERM	1		
ACM Habitat	1		
FDI HABITAT	1		
Collège 2 - Collectivités publiques	Valeur voix	Part	
Ville de Baillargues	1	20%	2
Ville de Castelnau-Le-Lez	1		
Ville de Castries	1		
Ville de Clapiers	1		
Ville de Cournonteral	1		
Ville du Crès (nouvel adhérent, à confirmer)	1		
Ville de Fabrègues	1		
Ville de Grabels	1		
Ville de Jacou	1		
Ville de Juvignac	1		
Ville de Lattes	1		
Ville de Montferrier-sur-Lez	1		
Ville de Montpellier	1		
Ville de Pérols	1		
Ville de Prades-le-Lez	1		
Ville de Saint-Brès	1		
Ville de Vendargues (nouvel adhérent, à confirmer)	1		
Ville de Saint-Jean-de-Védas	1		
Collège 3 - Bénéficiaires et salariés	Valeur voix	Part	
Titulaire de BRS 1	1	10%	0
Titulaire de BRS 2	1		
Titulaire de BRS 3	1		
Titulaire de BRS 4	1		
Titulaire de BRS 5	1		
Salarié	1		
Salarié	1		
Salarié	1		
Salarié	1		
Collège 4 - Partenaires	Valeur voix	Part	
CDC Habitat	1	20%	2
SFHE ARCADE	1		
Autre	1		
Autre	1		
Autre	1		
		100%	11

**SOUSCRIPTION AU CAPITAL SOCIAL SCIC**  
**ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER**

<b>Collège 1 - Membres fondateurs, garants du projet coopératif</b>	<b>Valeur</b>	<b>Nombre de parts</b>	<b>Montant des parts sociales</b>
Montpellier Méditerranée Métropole	10	20 000	200 000,00 €
SERM	10	7 000	70 000,00 €
ACM Habitat	10	13 000	130 000,00 €
FDI Habitat	10	10 000	100 000,00 €
<b>Sous-total du collège</b>			<b>500 000,00 €</b>
<b>Collège 2 - Collectivités publiques</b>	<b>Valeur</b>	<b>Nombre de parts</b>	<b>Montant des parts sociales</b>
Ville de Baillargues	10	100	1 000,00 €
Ville de Castelnau-Le-Lez	10	100	1 000,00 €
Ville de Castries	10	100	1 000,00 €
Ville de Clapiers	10	100	1 000,00 €
Ville de Cournonteral	10	100	1 000,00 €
Ville du Crès (nouvel adhérent, à confirmer)	10	100	1 000,00 €
Ville de Fabrègues	10	100	1 000,00 €
Ville de Grabels	10	100	1 000,00 €
Ville de Jacou	10	100	1 000,00 €
Ville de Juvignac	10	100	1 000,00 €
Ville de Lattes	10	100	1 000,00 €
Ville de Montferrier-sur-Lez	10	100	1 000,00 €
Ville de Montpellier	10	100	1 000,00 €
Ville de Pérols	10	100	1 000,00 €
Ville de Prades-le-Lez	10	100	1 000,00 €
Ville de Saint-Brès	10	100	1 000,00 €
Ville de Vendargues (nouvel adhérent, à confirmer)	10	100	1 000,00 €
Ville de Saint-Jean-de-Védas	10	100	1 000,00 €
<b>Sous-total du collège</b>			<b>18 000,00 €</b>
<b>Collège 3 - Bénéficiaires et Salariés</b>	<b>Valeur</b>	<b>Nombre de parts</b>	<b>Montant des parts sociales</b>
Titulaire de BRS 1	10		
Titulaire de BRS 2	10		
Titulaire de BRS 3	10		
Titulaire de BRS 4	10		
Titulaire de BRS 5	10		
Salarié	10		
Salarié	10		
Salarié	10		
Salarié	10		
<b>Sous-total du collège</b>			<b>0,00 €</b>
<b>Collège 4 - Partenaires</b>	<b>Valeur</b>	<b>Nombre de parts</b>	<b>Montant des parts sociales</b>
CDC Habitat	10	10 000	100 000,00 €
SFHE ARCADE	10	10 000	100 000,00 €
Autre	10		
Autre	10		
Autre	10		
<b>Sous-total du collège</b>			<b>200 000,00 €</b>
<b>TOTAL DU CAPITAL SOCIAL</b>			<b>718 000,00 €</b>

# **ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER**

Société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable

Siège social : 50 place Zeus – CS 39 556 – 34 961 Montpellier Cedex 2

En cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

---

## **STATUTS**

---

Ont été établis, ainsi qu'il suit, les présents statuts de l'**ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER, SCIC par actions simplifiée à capital variable**, ci-après dénommée la « Société » ou la « SCIC » :



## TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1.	FORME .....	6
ARTICLE 2.	DENOMINATION .....	6
ARTICLE 3.	OBJET .....	7
ARTICLE 4.	DUREE .....	8
ARTICLE 5.	SIEGE SOCIAL .....	8
ARTICLE 6.	VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL .....	8
ARTICLE 7.	FORMATION DU CAPITAL EFFECTIF INITIAL .....	8
ARTICLE 8.	LIBERATION – FORME DES PARTS SOCIALES – RESPONSABILITE DES ASSOCIES .....	9
ARTICLE 9.	HERITIERS – AYANTS DROIT .....	9
ARTICLE 10.	TITRES PARTICIPATIFS .....	9
ARTICLE 11.	CATEGORIES D’ASSOCIES .....	10
ARTICLE 12.	ADMISSION D’ASSOCIES .....	11
ARTICLE 13.	PERTE DE LA QUALITE D’ASSOCIE .....	11
ARTICLE 14.	EXCLUSION .....	12
ARTICLE 15.	TRANSFERT OU CESSION DE PARTS SOCIALES .....	12
ARTICLE 16.	CONSEQUENCES DE LA PERTE DE LA QUALITE D’ASSOCIE .....	13
ARTICLE 17.	PRESIDENT .....	14
ARTICLE 18.	COMITE D’ADMINISTRATION .....	15
ARTICLE 19.	DUREE DES FONCTIONS ET RENOUVELLEMENT DES ADMINISTRATEURS .....	16
ARTICLE 20.	REUNIONS DU COMITE D’ADMINISTRATION .....	16
ARTICLE 21.	POUVOIRS DU COMITE D’ADMINISTRATION .....	17
ARTICLE 22.	PROCES-VERBAUX – COPIES .....	17
ARTICLE 23.	PRESIDENCE DU COMITE D’ADMINISTRATION .....	18
ARTICLE 24.	COMPOSITION DES COLLEGES .....	18
ARTICLE 25.	CONVOCATION ET REUNION DES ASSEMBLEES GENERALES – FEUILLE DE PRESENCE – PROCURATION .....	19
ARTICLE 26.	PROCES-VERBAL .....	20
ARTICLE 27.	QUORUM ET MAJORITE .....	20
ARTICLE 28.	POUVOIRS DE L’ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE .....	21
ARTICLE 29.	POUVOIRS DE L’ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE .....	21
ARTICLE 30.	CREATION DE COMITES SPECIAUX .....	21
ARTICLE 31.	EXERCICE SOCIAL .....	22
ARTICLE 32.	APPROBATION DES COMPTES ET AFFECTATION DES EXCEDENTS NETS EN RESERVES IMPARTAGEABLES .....	22

<b>ARTICLE 33.</b>	<b>IMPARTAGEABILITE DES RESERVES .....</b>	<b>24</b>
<b>ARTICLE 34.</b>	<b>ABSENCE DE REMUNERATION DES PARTS SOCIALES .....</b>	<b>24</b>
<b>ARTICLE 35.</b>	<b>DOCUMENTS TRANSMIS A L'ADMINISTRATION .....</b>	<b>24</b>
<b>ARTICLE 36.</b>	<b>COMMISSAIRES AUX COMPTES.....</b>	<b>25</b>
<b>ARTICLE 37.</b>	<b>CONVENTIONS REGLEMENTEES .....</b>	<b>25</b>
<b>ARTICLE 38.</b>	<b>REVISION COOPERATIVE.....</b>	<b>26</b>
<b>ARTICLE 39.</b>	<b>DISSOLUTION.....</b>	<b>26</b>
<b>ARTICLE 40.</b>	<b>LIQUIDATION .....</b>	<b>26</b>
<b>ARTICLE 41.</b>	<b>SUSPENSION OU RETRAIT DE L'AGREMENT .....</b>	<b>27</b>
<b>ARTICLE 42.</b>	<b>CONTESTATIONS .....</b>	<b>27</b>
<b>ARTICLE 43.</b>	<b>PUBLICITE .....</b>	<b>27</b>

## PREAMBULE

Constitué en 2022 sous la forme d'association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole de Montpellier a été agréé Organisme Foncier Solidaire (OFS) par arrêté du Préfet de la Région Occitanie en date du 23 juin 2022.

En application de l'article 28 bis de la Loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, il est possible de transformer une association en société coopérative ayant une activité analogue sans qu'il n'y ait création d'une personne morale nouvelle.

Ainsi, afin de structurer son organisation et son développement, l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole de Montpellier a souhaité faire évoluer et transformer sa forme juridique afin de devenir une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (la « **SCIC** »), tout en poursuivant son objet social sur le territoire de la Région Occitanie.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole de Montpellier s'est réunie afin de décider la transformation de l'Association et d'approuver les présents statuts

Le projet coopératif de la SCIC est le suivant :

- Conforter l'attractivité du territoire à travers la constitution d'une offre de logements à prix accessible aux capacités financières des ménages qui l'habitent ou y travaillent,
- Positionner l'OFS comme acteur de référence du BRS sur le territoire de la Métropole Montpellier,
- Inscrire son action dans le cadre des orientations du PLH métropolitain visant à développer une accession abordable pérenne dans la durée et non spéculative,
- Participer à l'équilibre du marché immobilier local et fluidifier les parcours résidentiels en favorisant les sorties du parc HLM,
- Faire du BRS à la fois un outil de mixité sociale et d'amélioration de l'habitat
- Recourir au Bail Réel Solidaire d'Activités (BRSA), lequel permet de créer des mixités fonctionnelles sur les projets et de contribuer à l'installation de certaines activités commerciales et artisanales en lien avec la politique commerciale des communes.

La SCIC poursuivra par ailleurs la mise en œuvre du plan d'affaires précédemment adopté par le Conseil d'administration de l'association et prévoyant l'engagement de 4000 logements environ sur la période 2023-2032.

La Société Coopérative adhère aux principes définis par l'Alliance coopérative internationale et 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. »

Constituée pour faciliter le développement d'opérations en bail réel solidaire principalement sur le territoire de la Métropole de Montpellier, conformément aux objectifs

de l'article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation, la Société souhaite favoriser le logement et l'accession sociale à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens.

S'inscrivant ainsi dans le cadre des dispositions de l'article L.329-1 du code de l'urbanisme définissant les organismes fonciers solidaires, la Société poursuit un but d'intérêt général et d'utilité sociale.

Le choix de la forme d'une SCIC SAS a été retenu car il 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.

## **TITRE I**

### **FORME – DENOMINATION – OBJET – DUREE – SIEGE SOCIAL**

#### **ARTICLE 1.    FORME**

Il est constitué entre les associés et ceux qui le deviendront par la suite une société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable régie par :

- les présents statuts ;
- la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, notamment son Titre II ter portant statut des SCIC, et le décret n°2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif ;
- le livre II du Code de commerce et notamment les articles L. 231-1 et suivants relatifs à la variabilité du capital social ;
- les autres dispositions du Code de commerce applicables à la société par actions simplifiée ;
- les dispositions de l'article L. 329-1 et des articles R. 329-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux Organismes de Foncier Solidaire.
- 

#### **ARTICLE 2.    DENOMINATION**

La Société a pour dénomination : **ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER.**

Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale devra être précédée ou suivie des mots écrits lisiblement « Société Coopérative d'Intérêt Collectif par Actions Simplifiée à capital variable » ou des initiales « SCIC SAS à capital variable ».

### **ARTICLE 3. OBJET**

La Société a pour objet, principalement sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole mais également en tout endroit de la Région Occitanie pour laquelle elle est agréée, de 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'accèsion à la propriété des ménages à revenus modestes conformément aux dispositions du code de l'urbanisme relatives aux organismes de foncier solidaire.

La Société reste propriétaire des terrains et consent aux preneurs, dans le cadre de baux réels solidaires tels que définis par les articles L. 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, s'il y a lieu avec obligation de construction ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accèsion à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant de prix de cession.

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.

Pour la réalisation de son objet social, la Société peut notamment :

- conclure des baux réels solidaires dans les conditions définies par les articles L. 255-1 et R. 255-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- accompagner des bénéficiaires des baux réels solidaires qu'elle consent lors de la conclusion et pendant la durée du contrat, notamment à l'effet de rechercher tous acquéreurs de leurs droits ;
- collaborer et coopérer avec tous les organismes ayant un objectif commun ou similaire au sien ;
- acquérir, construire, prendre à bail ou autrement tout immeuble, bâti ou non, nécessaire à ses activités ;
- toute activité qui serait autorisée aux Organismes de Foncier Solidaire par l'article L.329-1 du code de l'urbanisme
- exercer toute autre activité en rapport avec son objet.

#### **ARTICLE 4. DUREE**

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf décision de dissolution anticipée ou de prorogation.

#### **ARTICLE 5. SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé : 50 place Zeus – CS 39 556 – 34 961 Montpellier Cedex 2.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du territoire d'intervention défini à l'article 3 des présents statuts, par une décision du Président, qui est habilité à cet effet à modifier les statuts en conséquence. Dans tous les autres cas, le transfert du siège social relève de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

### **TITRE II**

#### **CAPITAL SOCIAL – TITRES PARTICIPATIFS**

#### **ARTICLE 6. VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est variable et est réparti en parts sociales.

Le capital social peut être augmenté à tout moment, soit au moyen de souscriptions nouvelles effectuées par les associés, soit par l'admission de nouveaux associés dans les conditions prévues aux présents statuts.

Toute souscription de part sociale donne lieu à la signature par l'associé d'un bulletin de souscriptions en deux originaux.

Le capital peut diminuer à la suite de décès, de démissions, de retraits ou d'exclusions d'associés.

Toutefois, la somme au-dessous de laquelle le capital ne saurait être réduit par la reprise des apports des associés sortants ne peut être inférieure à 70% du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Société, compte-tenu du modèle économique de la Société qui repose sur la nécessité pour celle-ci de disposer de fonds propres de long terme pour porter les immeubles qu'elle acquiert afin d'y consentir des baux réels solidaires.

#### **ARTICLE 7. FORMATION DU CAPITAL EFFECTIF INITIAL**

Lors de la transformation de l'Association en société coopérative d'intérêt collectif, il a été fait apport à la Société d'une somme de 718.000 euros, la Société ayant émis 71.800 parts sociales de 10 euros chacune, composant son premier capital social effectif, lesdites parts sociales ayant été souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-après.

La somme de 718.000 euros, représentant le montant souscrit et intégralement libéré des parts sociales a été régulièrement déposée sur le compte ouvert au nom de la Société dans les livres de la Caisse des Dépôts et Consignations.

#### **ARTICLE 8. LIBERATION – FORME DES PARTS SOCIALES – RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Les parts sociales sont nominatives et ont la nature juridique d'actions, la société étant une société par actions simplifiée. Elles sont entièrement libérées au moment de la souscription.

La propriété des parts sociales résulte d'une inscription en compte dans les livres de la Société au nom de chacun des titulaires. Tout transfert de parts sociales est valablement opéré par un transfert de compte à compte dans les livres de la Société, sur instruction du titulaire du compte et après respect des procédures d'admission ou d'agrément prévues aux présents statuts.

Les parts sociales sont indivisibles vis-à-vis de la Société. Elles ne peuvent pas faire l'objet d'un nantissement, d'un prêt, d'une location, d'un démembrement, d'une mise en copropriété, d'une transmission par donation ou par leg, ni être le support de rémérés ou d'options et il ne peut en être fait des produits dérivés.

La responsabilité des associés est limitée au montant de leur souscription.

#### **ARTICLE 9. HERITIERS – AYANTS DROIT**

Les parts sociales sont nominatives.

Les héritiers ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, recourir à l'apposition de scellés sur les biens et documents de la Société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'assemblée générale.

#### **ARTICLE 10. TITRES PARTICIPATIFS**

En application de l'article L. 228-36 du Code de Commerce, la Société peut émettre des titres participatifs qui peuvent être souscrits par ses associés ou par des tiers.

Ces titres sont uniquement remboursables soit en cas de liquidation soit à l'initiative de la Société à l'expiration d'un délai minimal de sept ans.

Le Président, après avis conforme du Comité d'administration, est compétent pour décider de l'émission de titres participatifs, les conditions de leur rémunération, et leur remboursement.

### TITRE III

#### CATEGORIES D'ASSOCIES – DEMISSION – RETRAIT – EXCLUSION

#### **ARTICLE 11. CATEGORIES D'ASSOCIES**

Les associés sont regroupés en catégories d'associés, sur décision du Président, après avis conforme du Comité d'Administration.

Le Président peut également décider du changement de catégorie d'un associé, sur avis conforme du Comité d'Administration. Un associé dont le statut évolue ou dont la relation avec la Société évolue devra se conformer aux conséquences du changement de catégorie décidé par le Président, qui n'a pas à motiver sa décision.

Chaque associé relève d'une seule catégorie des catégories décrites ci-dessous, en fonction de sa nature juridique et des liens spécifiques qu'il entretient ou a vocation à développer avec la Société.

Les catégories d'associés sont définies ainsi qu'il suit :

- 1) Catégorie des Fondateurs métropolitains, garants du projet coopératif :** Montpellier Méditerranée Métropole ainsi que toute personne à l'initiative du projet de constitution de l'Organisme de foncier solidaire de la Métropole de Montpellier sous forme d'association et toute personne à laquelle le Président, après avis conforme du Comité d'Administration, décide de conférer ce statut.
- 2) Catégorie des collectivités publiques :** toute collectivité locale ou groupement de collectivités qui trouve un intérêt au développement de l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire de la Société sur son territoire, à l'exception de Montpellier Méditerranée Métropole, qui est par disposition expresse des présents statuts, classé dans la Catégorie des Fondateurs.
- 3) Catégorie des bénéficiaires et salariés :** toute personne physique ou morale qui bénéficie habituellement, à titre gratuit ou onéreux, des biens et services de la Société, à savoir les titulaires des baux réels solidaires signés avec la Société et toute personne physique liée par un contrat de travail à durée indéterminée, sur la base d'une volonté exprimée par ladite personne physique, étant précisé que la rupture du contrat de travail liant la SCIC et la personne physique relevant de cette catégorie entraînera la perte de la qualité d'associé.
- 4) Catégorie des partenaires :** toute personne physique ou morale contribuant au développement de l'activité ou encore à l'orientation de la SCIC et ne relevant pas en outre d'une des autres catégories statutairement déterminées, dûment agréée par le Président, sur avis conforme du Comité d'Administration.



Les catégories sont exclusives les unes des autres.

Un associé qui souhaiterait changer de catégorie doit adresser sa demande au Président en indiquant de quelle catégorie il souhaiterait relever. Le Président statue sur sa demande dans un délai de quatre mois, après avis du Comité d'Administration. A défaut de réponse dans ce délai de quatre mois à compter de la demande faite au Président, le changement de catégorie est réputé refusé. Le Président n'a pas à motiver sa décision.

Le Président peut également décider, après avis conforme du Comité d'Administration, de modifier la catégorie d'un associé.

La création de nouvelles catégories ainsi que la modification de ces catégories constituent une modification des statuts et relèvent donc de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

## **ARTICLE 12. ADMISSION D'ASSOCIES**

Toute personne physique ou morale peut solliciter son admission en qualité d'associé.

A cet effet, le candidat adresse à la Société une candidature indiquant notamment le nombre de parts sociales qu'il entend souscrire à l'occasion de son admission ainsi que la catégorie d'associés qu'il souhaite intégrer.

La candidature est présentée au Président, qui requiert l'avis conforme du Comité d'administration sur celle-ci dans les trois mois de sa saisine.

La décision du Président, sur avis conforme du Comité d'Administration, n'a pas à être motivée.

A défaut de réponse du Président dans les quatre mois de la réception de la candidature, l'agrément est réputé refusé.

Il en est de même pour toute demande de souscription de parts sociales nouvelles par une personne qui aurait déjà la qualité d'associé.

## **ARTICLE 13. PERTE DE LA QUALITE D'ASSOCIE**

La qualité d'associé se perd :

- par la démission de cette qualité ou la volonté de se retirer totalement du capital social, notifiée par écrit au Président du Conseil ;
- par la perte de plein droit de la qualité d'associé, dans les cas listés ci-après ;
- par l'exclusion d'un associé prononcée dans les conditions exposées ci-après.

La perte de la qualité d'associé intervient de plein droit :

- par le décès de l'associé personne physique ;

- par la clôture de la liquidation judiciaire de l'associé personne morale ;
- pour les associés salariés, à la date de cessation de leur contrat de travail ;
- pour les bénéficiaires des services de la Société, à la date de fin du bénéfice de ses services.

Le Président prend acte de la constatation de la perte de la qualité d'associé à la date à laquelle l'évènement intervenu est porté à la connaissance de la Société. Le Président procède en conséquence à l'annulation des parts sociales de l'associé concerné, à la réduction du capital correspondante et au remboursement desdites parts sociales, dans les conditions prévues à l'article 16 des présentes.

#### **ARTICLE 14. EXCLUSION**

L'assemblée générale extraordinaire, statuant dans les conditions requises pour la modification des statuts, peut toujours exclure un associé qui aurait causé un préjudice matériel et/ou moral à la Société, sur proposition du Président après avis du Comité d'Administration.

L'associé concerné est convoqué à l'assemblée générale extraordinaire appelée à statuer sur son exclusion par courrier recommandé avec accusé de réception l'invitant à présenter le cas échéant ses arguments en faveur de son maintien en qualité d'associé de la SCIC.

En cas d'absence de l'associé, l'assemblée générale réunie pourra délibérer sans que l'absence de l'intéressé vicie la délibération.

Le cas échéant, la perte de la qualité d'associé intervient à la date de l'assemblée générale qui a prononcé l'exclusion.

#### **ARTICLE 15. TRANSFERT OU CESSION DE PARTS SOCIALES**

Le transfert de propriété de parts sociales au profit d'un tiers ou entre associés, de quelque nature que ce soit, doit être autorisé par le Président après avis conforme du Comité d'Administration. La Société n'est pas tenue de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

A cet effet, le demandeur doit avertir la SCIC par lettre recommandée présentant son projet, l'acquéreur proposé, la catégorie d'associé que rejoindrait l'acquéreur ainsi que la contrepartie prévue pour le transfert de parts sociales.

L'agrément de la cession est acquis ou réputé tel en cas de décision favorable notifiée au demandeur par la SCIC. Le défaut de réponse de la SCIC dans un délai de quatre mois à compter de la notification de la demande vaut refus d'agrément.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de vingt-quatre mois à compter du refus d'agrément, de faire procéder au rachat des parts sociales de l'associé

sortant par un autre associé ou par un tiers agréé, ou de procéder à leur annulation et à leur remboursement. Si à l'expiration de ce délai, l'achat n'est pas réalisé ou la Société n'a pas décidé d'annuler les parts sociales, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la Société.

#### **ARTICLE 16. CONSEQUENCES DE LA PERTE DE LA QUALITE D'ASSOCIE**

La perte de la qualité d'associé entraîne le remboursement de sommes qu'il a versées pour libérer les parts sociales souscrites sous déduction, en proportion de ses droits sociaux, des pertes qui, le cas échéant, auraient été constatées par l'assemblée générale avant la cause de la perte de la qualité d'associé. Ce remboursement ne comporte aucune part des fonds de réserve.

Le remboursement ci-dessus a lieu dans un délai maximum de cinq ans. Si la situation financière de la SCIC l'exige, le remboursement se fait au fur et à mesure des disponibilités en caisse, et par ordre des demandes. Pour déterminer l'ordre de sortie, il est tenu compte en premier de la date de perte de la qualité d'associé et, en cas d'égalité, de la date de la demande de retrait.

La personne qui perd la qualité d'associé reste tenue pendant cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existantes au moment de son retrait.

Le montant des sommes à rembourser est arrêté sur la base des comptes du dernier exercice clos.

Les associés sortants n'ont droit qu'au remboursement de la valeur nominale de leurs parts sociales, sous déduction des pertes éventuelles apparaissant à la clôture du dernier exercice clos qui n'ont pas été imputées sur les réserves.

Les remboursements ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au minimum prévu aux statuts. Dans ce cas, l'annulation et le remboursement des parts ne sont effectués qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital à au moins ce minimum.

L'ancien associé dont les parts sociales ne peuvent pas être remboursées devient un détenteur de capital sans droit de vote. Il ne participe plus aux assemblées générales.

Les dispositions du présent article sont applicables aux héritiers et ayants droit de l'associé décédé.

<p style="text-align: center;"><b>TITRE IV</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DIRECTION DE LA SOCIETE</b></p>
--

**ARTICLE 17. PRESIDENT**

La Société est dirigée par un Président, personne physique ou morale.

Le Président est nommé par le Comité d'Administration, pour la durée de son mandat d'administrateur. Il assure la présidence du Comité d'Administration.

Le Président est l'organe auprès duquel le comité social et économique exerce ses prérogatives.

Le mandat du Président est renouvelable.

En cas de décès, démission, révocation ou empêchement du Président d'exercer ses fonctions pour une durée supérieure à trois (3) mois, il est pourvu à son remplacement dans les conditions ci-dessus fixées.

Les fonctions de Président sont exercées à titre gratuit. Toutefois, le Président peut obtenir le remboursement sur justificatifs des dépenses engagées pour les besoins de l'exécution de l'objet social de la Société et au titre de ses frais de représentation de la Société.

Le Président est révocable ad nutum, par décision du Comité d'Administration.

Le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société vis-à-vis des tiers et pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des attributions de l'assemblée générale.

Toutefois, le Président doit, à titre de limitation interne de ses pouvoirs, recueillir l'avis préalable conforme du Comité d'Administration pour adopter les décisions suivantes :

- émission de titres participatifs (article 10) ;
- admission d'un futur associé et affectation dans une catégorie (article 12) ; changement de catégorie d'un associé soit à sa demande, soit sur initiative du Président (article 11) ;
- agrément d'une cession de parts sociales à un autre associé ou à un tiers (article 15) ;
- souscription d'emprunts ;
- toute décision d'embauche ou de licenciement du Directeur de l'OFS, salarié.

Par ailleurs, le Président doit soumettre pour avis, préalablement à la convocation de l'assemblée générale ordinaire annuelle et à toute convocation d'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, l'ordre du jour, le projet de rapport ainsi que les projets de résolutions qu'il entend proposer aux associés.

Enfin, le Président tient informé le Comité d'Administration des projets d'investissements engagés après avis du Comité d'Engagement.

Le Président peut dans le cadre de la gestion de la SCIC, se faire assister d'un Directeur nommé après avis du Comité d'administration.

Sauf démission, il est mis fin à ses fonctions dans les mêmes conditions. Le Directeur prépare les décisions du Président, du Comité d'Administration ou de l'Assemblée Générale.

Il assiste aux réunions des différentes instances de la SCIC et intervient à la demande du Président. Il ne prend pas part aux votes.

Il dirige les services de la SCIC sous l'autorité du Président.

### **ARTICLE 18. COMITE D'ADMINISTRATION**

Le Président est assisté, pour l'exercice de ses fonctions, d'un Comité d'Administration, qui n'est pas chargé de la direction et de la gestion de la Société mais rend des avis destinés au Président et, le cas échéant, à l'assemblée générale.

Le Comité d'Administration est composé de 3 à 18 membres maximum, désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés, étant précisé que les premiers administrateurs ont été désignés par l'assemblée générale de l'association ayant approuvé la transformation de la Société en SCIC.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou morales. Dans ce dernier cas, la personne morale est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que si il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la personne morale qu'il représente.

En cas de vacance au sein du Comité d'Administration, les membres restants peuvent, entre deux assemblées générales, pourvoir au remplacement du ou des membres sortants, cooptations valables jusqu'à ratification par la prochaine assemblée générale ordinaire.

Les fonctions d'administrateur sont exercées à titre gratuit. Toutefois, les administrateurs ont droit au remboursement des frais engagés qu'ils peuvent être amenés à engager pour le compte et dans l'intérêt de la SCIC, sur présentation des justificatifs après accord du Président.

## **ARTICLE 19. DUREE DES FONCTIONS ET RENOUVELLEMENT DES ADMINISTRATEURS**

La durée des fonctions des administrateurs est de trois (3) ans, le mandat prenant fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des associés statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue l'année au cours de laquelle expire le mandat.

Les membres sortants sont rééligibles.

Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de soixante-dix ans ne peut être supérieur au tiers des administrateurs en fonction.

## **ARTICLE 20. REUNIONS DU COMITE D'ADMINISTRATION**

Le Comité d'administration se réunit au moins une (1) fois par an, et aussi souvent que l'intérêt social l'exige.

Il est convoqué par le Président ou sur demande d'au moins la moitié de ses membres.

Si le Comité d'administration ne s'est pas réuni depuis plus de six (6) mois, les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Comité peuvent demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour déterminé.

La convocation et les documents afférents sont adressés par tout moyen, en ce compris par voie électronique, à l'ensemble des administrateurs au moins cinq (5) jours francs avant la date retenue.

En cas d'urgence, la convocation pourra être adressée verbalement et sans délai si tous les membres du Comité d'administration y consentent.

La présence ou la représentation de la moitié au moins des administrateurs est nécessaire pour la validité des délibérations du Comité d'administration. A défaut d'atteinte du quorum prévu, sur deuxième convocation, le Comité d'administration délibère valablement sans condition de quorum.

Chaque administrateur dispose d'une voix au sein du Comité d'Administration.

Un administrateur peut donner par tout moyen écrit mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Comité d'administration.

Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, de plus de deux procurations.

Les réunions du Comité d'administration sont présidées par le Président.

Les décisions du Comité d'Administration sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés.

Dans l'hypothèse d'une égalité des voix, celle du Président de séance sera prépondérante.

Seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité applicable, les administrateurs qui participent à la réunion du Comité d'administration par des moyens de télécommunication permettant l'identification des administrateurs et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur.

Les administrateurs, ainsi que toute personne participant aux réunions du Comité d'administration, sont tenus à une obligation de discrétion à l'égard des informations présentant un caractère sensible ou confidentiel et données comme telles par le Président de séance.

## **ARTICLE 21. POUVOIRS DU COMITE D'ADMINISTRATION**

Le Comité d'administration formule des recommandations à l'attention du Président concernant les orientations de l'activité de la SCIC, veille à leur mise en œuvre et rend des avis, dont certains doivent être conformes ainsi que cela est précisé à l'article 17 des statuts, préalablement à certaines décisions du Président lorsque les statuts le requièrent.

Par ailleurs, le Comité d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Les membres du Comité d'administration peuvent se faire communiquer tous les documents qu'ils estiment utiles.

La demande de communication d'information ou de documents est adressée au Président.

Le Comité d'administration dispose également des pouvoirs ci-après :

- convoquer les assemblées générales ;
- nommer et révoquer le Président ;
- décider de la création de tout comité nécessaire à l'activité de la SCIC ;
- nommer et révoquer les membres des comités spéciaux, choisis parmi ses membres ou des tiers ;
- adopter le budget.

Le Comité d'administration est seul compétent pour voter son règlement intérieur ainsi que les règlements intérieurs des comités spéciaux créés en application de l'article 31 des statuts et décider des règles qui y figureront, dans le respect des présents statuts.

## **ARTICLE 22. PROCES-VERBAUX – COPIES**

Les délibérations du Comité d'administration sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre tenu et conservé au siège social.

Ces procès-verbaux sont signés par le secrétaire de séance et le Président.

Le secrétaire de séance peut être désigné parmi tous les administrateurs présents.

En cas d'empêchement du Président, le procès-verbal est signé ou validé par l'administrateur désigné pour le suppléer.

Les copies ou extraits de ces délibérations ainsi que ceux des documents comptables sont certifiés par le Président.

Ces procès-verbaux font foi du nombre des administrateurs en exercice et de leur présence ou de leur représentation aux réunions du Comité d'administration. Il est précisé si les administrateurs étaient présents physiquement ou en distanciel.

En cours de liquidation, les copies ou extraits sont certifiés par le liquidateur.

### **ARTICLE 23. PRESIDENCE DU COMITE D'ADMINISTRATION**

Le Comité d'administration élit parmi ses membres le Président. Le Président est élu pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président de la SCIC, elle doit désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes obligations et encourt les mêmes responsabilités que s'il était président à titre personnel. La révocation comme la démission du représentant permanent de la personne morale administrateur, ne prend effet qu'à la date de nomination de son remplaçant.

Le Président est rééligible et peut être révoqué à tout moment par le Comité d'administration.

La limite d'âge du Président personne physique ou du représentant permanent de la personne morale ayant été désignée comme Président est fixée à soixante-dix ans ; lorsque le Président atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office des fonctions de président lors de l'assemblée générale qui suit.

Le Président exerce son mandat à titre gratuit. Il a droit au remboursement de ses frais de déplacements, de missions, de réception, engagés dans l'intérêt de la SCIC et sur présentation des justificatifs.

## **TITRE V**

### **ASSEMBLEES GENERALES**

### **ARTICLE 24. COMPOSITION DES COLLEGES**

Lors des assemblées générales ordinaires, extraordinaires et mixtes, les associés sont répartis en collèges.

Chaque associé relève d'un seul collège de vote, correspondant à sa catégorie.

Au sein de chaque collège, chaque associé dispose d'une voix. Chaque collège regroupe les associés d'une même catégorie d'associés.



Chaque collège ne peut avoir moins de 10% des droits de vote au sein de l'assemblée générale et plus de 50% des droits de votes au sein de l'assemblée.

Les collèges de vote permettent de comptabiliser le résultat des votes en assemblée générale en pondérant le résultat de chaque vote pour maintenir l'équilibre entre les catégories d'associés de la SCIC.

Ces collèges sont au nombre de quatre et sont définis comme suit :

<b>Nom du collège</b>	<b>% des droits de vote à l'assemblée générale</b>
Collège des fondateurs, garants du projet coopératif	50 %
Collège des collectivités publiques	20 %
Collège des bénéficiaires et salariés	10 %
Collège des partenaires	20 %

Les membres des collèges peuvent se réunir aussi souvent qu'ils le souhaitent pour échanger sur des questions propres à leur collège. Ces échanges ne constituent pas des assemblées générales.

Lors de l'assemblée générale, les délibérations de chaque collège sont transmises selon la règle de la majorité et affectées du pourcentage prévu afin de déterminer si les résolutions de l'assemblée générale sont adoptées ou rejetées à la majorité requise.

En cas de disparition d'un collège, c'est-à-dire lorsqu'aucun associé n'appartient à la catégorie ou au collège concerné, les voix attribuées à ce collège sont partagées entre les autres collèges au prorata de leurs droits initiaux.

#### **ARTICLE 25. CONVOCATION ET REUNION DES ASSEMBLEES GENERALES – FEUILLE DE PRESENCE – PROCURATION**

Les Assemblées Générales se tiennent à l'endroit choisi par le Comité d'Administration, qui est l'organe compétent pour les convoquer.

Tout intéressé en cas d'urgence et un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital peuvent demander au Comité d'Administration la convocation de l'assemblée générale et, à défaut pour le Comité d'Administration d'y consentir, charger, à leurs frais, l'un d'entre eux de demander, au président du tribunal de commerce statuant en référé, la désignation d'un mandataire chargé de cette convocation.

Les commissaires aux comptes peuvent également convoquer l'assemblée générale après avoir vainement requis sa convocation du Comité d'Administration.

En cas de liquidation de la société, les assemblées générales seront convoquées par le ou les liquidateurs ou l'un d'entre eux.

Les associés peuvent participer aux réunions des assemblées générales par tout moyen de télécommunication à la condition qu'ils permettent leur identification.

Les convocations sont adressées par tout moyen, y compris par courrier électronique, dans un délai de cinq (5) jours calendaires minimum précédant la date de la réunion fixée.

Le commissaire aux comptes est convoqué à toutes les assemblées générales par courrier recommandé avec accusé de réception.

Les convocations comprennent :

- la date, l'heure et le lieu de la réunion ;
- les modalités de connexion pour assister à la réunion par tout moyen de télécommunication ;
- l'ordre du jour et les projets de résolutions correspondants ;
- un formulaire de procuration.

L'ensemble des documents nécessaires aux associés sont adressés par courrier électronique ou sont tenus à la disposition des associés au siège de la SCIC dans les cinq (5) jours calendaires précédant la réunion.

Il est établi une feuille de présence indiquant les noms, prénoms des associés personnes physiques ou des représentants des associés personnes morales participant à la réunion, en présentiel ou par tout moyen de télécommunication, ainsi que leur collège d'appartenance.

La feuille de présence sera signée par l'ensemble des participants, tant pour eux-mêmes que pour ceux dont ils ont procuration.

Le président de séance certifie la feuille de présence qui sera conservée au siège social de la SCIC.

Chaque associé dispose de la faculté de donner pouvoir à un autre associé, y compris un associé d'une autre catégorie, pour voter en son nom dans son collège. Le nombre de procurations pouvant être porté par un même associé n'est pas limité.

## **ARTICLE 26. PROCES-VERBAL**

Toute délibération de l'assemblée générale de la SCIC fait l'objet d'un procès-verbal, signé par le Président de séance et par au moins un autre associé présent.

## **ARTICLE 27. QUORUM ET MAJORITE**

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés représentent au moins un quart des parts sociales.

Si les conditions ne sont pas remplies, l'assemblée générale ordinaire est convoquée de nouveau. Dans cette seconde réunion, les délibérations sont valables sans condition de quorum.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés représentent au moins un tiers des parts sociales et sur seconde convocation s'ils représentent au moins un quart des parts sociales.

Les délibérations sont prises selon les règles de majorité suivantes :

- pour les assemblées générales ordinaires, les décisions sont prises à la **majorité simple des voix** dont disposent les associés présents ou représentés selon les modalités précisées à l'article 24 des statuts ;
- pour les assemblées générales extraordinaires, les décisions sont prises à la **majorité des deux tiers des voix** dont disposent les associés présents ou représentés selon les modalités précisées à l'article 24 des statuts.

#### **ARTICLE 28. POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'assemblée générale ordinaire est notamment compétente pour :

- approuver les comptes sociaux et décider de l'affectation des excédents nets, dans les conditions prévues aux statuts ;
- nommer les administrateurs et les révoquer ;
- désigner le commissaire aux comptes.

L'assemblée générale ordinaire peut se prononcer sur tout sujet à la demande du Président, à l'exclusion des sujets relevant de la compétence exclusive de l'assemblée générale extraordinaire, en vertu de la loi ou des présents statuts.

#### **ARTICLE 29. POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour toute décision de modification des statuts en toutes leurs dispositions à l'exception du transfert du siège social dans en tout autre endroit du territoire d'intervention de la Société défini à l'article 3, pour décider de l'exclusion d'un associé et pour tous les autres cas pour lesquels les présents statuts lui donnent compétence.

<b>TITRE VI</b> <b>COMITOLOGIE</b>
---------------------------------------

#### **ARTICLE 30. CREATION DE COMITES SPECIAUX**

Il est institué deux Comités Spéciaux, composés d'administrateurs et de personnes qualifiées :

- **Le Comité d'Engagement**, qui a pour mission d'examiner préalablement tout nouveau projet d'investissement de la Société que lui soumet le Président. Il est composé de 6 membres, soit 5 membres permanents et 1 membre non permanent dépendant de la commune d'implantation du projet examiné, soit:

- 4 représentants de la SCIC, soit son Président, deux membres du Comité d'Administration et le Directeur ;
  - 1 représentant technique de la Métropole de Montpellier ;
  - Le Maire de la commune d'implantation du projet ou son représentant.
- **Le Comité d'Agrément des acquéreurs**, qui a pour mission d'examiner les dossiers des acquéreurs souhaitant acquérir des droits réels immobiliers consistant en un Bail Réel Solidaire et de rendre un avis avant que le Président ne les agrée. Il est composé de 7 membres, dont 4 membres permanents et 3 membres non permanents, soit :
- 2 représentants de l'OFS
    - Un membre du Comité d'Administration
    - Le Directeur
  - 1 représentant technique de la Métropole de Montpellier
  - 2 représentants de la commune d'implantation du projet
    - Le Maire ou son Adjoint/ Conseiller municipal délégué désigné par ses soins
    - Un représentant des services désigné par le Maire (sauf Montpellier avec la mutualisation Ville/Métropole)
  - 1 représentant de l'opérateur s'il s'agit d'un bailleur social
  - 1 représentant de l'ADIL 34 avec voix consultative.

Les modalités de fonctionnement des Comités sont arrêtées par le Comité d'Administration qui arrête leurs Règlements Intérieurs.

Le Comité d'Administration peut décider la création de tous autres comités spéciaux qu'il juge utiles, chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumettent, pour avis, à leur examen.

Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité.

Les modalités de fonctionnement des différents comités seront définies par le Comité d'Administration qui validera le fonctionnement de chacun de ces comités dans un règlement intérieur dédié.

<b>TITRE VII</b> <b>COMPTES SOCIAUX – REPARTITION DES EXCEDENTS NETS DE GESTION</b>
--

### **ARTICLE 31. EXERCICE SOCIAL**

Chaque exercice social a une durée de douze (12) mois. L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

### **ARTICLE 32. APPROBATION DES COMPTES ET AFFECTATION DES EXCEDENTS NETS EN RESERVES IMPARTAGEABLES**

A la clôture de chaque exercice social, le Président arrête, pour être soumis à l'assemblée générale ordinaire, l'inventaire et les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe.

Le Président établit en outre un rapport de gestion qui retrace l'activité de l'exercice écoulé et comprend le rapport d'activité visé à l'article R. 329-11 du Code de l'urbanisme concernant l'activité d'organisme de foncier solidaire de la Société.

Ce rapport rend compte également de l'évolution du projet coopératif de la Société au cours de l'exercice écoulé. Ainsi, le rapport comporte des données relatives à l'évolution du sociétariat et, au cours de l'exercice clos, sur toutes les évolutions intervenues en matière de gouvernance de la société, d'implication des différentes catégories d'associés dans la prise de décision au sein de la société, des relations entre les différentes catégories d'associés, ainsi que des principales évolutions intervenues dans le contexte économique et social de la société. Elles comportent également une analyse de l'impact de ces évolutions sur le projet coopératif de la société.

Les documents visés à l'alinéa précédent sont soumis par le Président pour avis au Comité d'Administration et mis à la disposition du commissaire aux comptes au moins un mois avant la convocation de l'assemblée générale ordinaire des associés, qui doit statuer dans les 6 mois de la clôture de l'exercice social concerné sur l'approbation des comptes annuels et du rapport de gestion comprenant le rapport d'activité prévu à l'article R.329-11 du Code de l'urbanisme ainsi que sur l'affectation des excédents nets.

La comptabilité interne de l'organisme de foncier solidaire permet de distinguer le résultat de l'activité relative au bail réel solidaire, de l'activité relative au bail réel solidaire d'activité (BRSA) et celui des autres activités qu'il exerce.

Les excédents nets de gestion sont constitués par les produits de l'exercice, diminués des frais et charges de l'exercice, y compris tous amortissements, provisions et impôts afférents à l'exercice, et des pertes antérieures figurant au compte de report à nouveau.

L'assemblée générale ordinaire décide, à l'approbation des comptes annuels, de l'affectation desdits excédents nets.

Les excédents nets sont affectés et répartis de la manière suivante :

- 15% sont affectés à la réserve légale, qui reçoit cette dotation jusqu'à ce que les diverses réserves totalisées soient égales au montant le plus élevé atteint par le capital ;
- Le solde des excédents nets est mis en réserves impartageables :
  - soit en réserve impartageable dédiée à l'activité de bail réel solidaire, pour être entièrement affectés au maintien ou au développement de l'activité de bail réel solidaire la Société, étant précisé que la Société doit y affecter la part de ses excédents nécessaire à assurer la pérennisation de l'ensemble des baux réels solidaires qu'elle a conclus ;
  - soit en réserve impartageable dédiée à l'activité de bail réel solidaire d'activité, pour être entièrement affectés au maintien et au développement de cette activité et de l'activité relative au bail réel solidaire de la Société ;

- soit en réserve impartageable statutaire, pour le solde n'ayant pas été affecté en réserve impartageable dédiée à l'activité de bail réel solidaire ou en réserve impartageable dédié à l'activité de bail réel solidaire d'activité.
- La réserve légale et la réserve statutaire mentionnées ci-dessus sont chacune décomposées en trois parties pour distinguer :
  - la part issue des activités liées au bail réel solidaire : La part issue des activités liées au bail réel solidaire est consacrée exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires ou au développement de cette activité ;
  - la part issue de l'activité relative au bail réel solidaire d'activité (BRSA) : les excédents réalisés par l'activité relative au bail réel solidaire d'activité sont entièrement affectés au maintien et au développement de cette activité et de l'activité relative au bail réel solidaire de la Société ;
  - la part issue des autres activités de la Société.

### **ARTICLE 33. IMPARTAGEABILITE DES RESERVES**

Quelles que soient leur dénomination, les réserves sont impartageables et ne peuvent être distribuées, directement ou indirectement, aux associés de la SCIC.

De plus, quelle que soit leur origine ou leur dénomination, les réserves ne peuvent être ni incorporées au capital et donner lieu à la création de nouvelles parts sociales ou à l'élévation de la valeur nominale des parts existantes, ni être utilisées pour libérer des parts souscrites.

### **ARTICLE 34. ABSENCE DE REMUNERATION DES PARTS SOCIALES**

Les présents statuts fixent comme principe l'absence de rémunération des parts sociales, l'intégralité de ses excédents nets devant être affectés en réserves impartageables.

### **ARTICLE 35. DOCUMENTS TRANSMIS A L'ADMINISTRATION**

Dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice, la SCIC adresse au Préfet ayant délivré l'agrément d'organisme de foncier solidaire ainsi qu'à chacun des préfets des départements dans lesquels intervient l'organisme foncier solidaire, le rapport d'activité visé à l'article R. 329-11 du Code de l'urbanisme, approuvé par l'assemblée générale ordinaire.

Toute modification statutaire devra être également notifiée sans délai au Préfet ayant délivré l'agrément.

## **TITRE VIII**

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES ET REVISION COOPERATIVE**

#### **ARTICLE 36. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et exercent leur mission de contrôle, conformément aux dispositions prévues par le Code de commerce.

Si nécessaire, un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, sont nommés en même temps que le ou les titulaires pour la même durée.

Les Commissaires aux Comptes sont désignés pour six (6) exercices.

Le ou les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Le ou les Commissaires aux comptes sont convoqués par lettre recommandée avec accusé de réception à toutes assemblées générales.

#### **ARTICLE 37. CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Le Président doit aviser le ou les commissaires aux comptes des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et le Président, ou l'un des associés de la Société disposant de plus de 10 % de son capital social effectif ou encore, s'il s'agit d'une société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Le commissaire aux comptes présente aux associés un rapport sur la conclusion et l'exécution de ces conventions au cours de l'exercice écoulé.

Les associés statuent sur ce rapport, chaque année, à l'occasion de l'assemblée générale d'approbation des comptes, l'associé intéressé ne participant pas au vote.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux Directeurs généraux de la Société et aux autres dirigeants de la Société.

### **ARTICLE 38. REVISION COOPERATIVE**

La SCIC est soumise à la procédure de révision coopérative organisée par le décret n°2015-706 du 22 juin 2015, en application des dispositions de l'article 19 duodécies de la loi du 10 septembre 1947 précitée.

Cette révision doit intervenir au moins tous les cinq (5) ans et a pour objet de vérifier la conformité de son organisation et de son fonctionnement aux principes et aux règles de la SCIC et à l'intérêt de ses membres, ainsi qu'aux règles coopératives spécifiques qui lui sont applicables et, le cas échéant, à proposer des mesures correctives.

La révision est obligatoire au terme de trois exercices déficitaires ou si les pertes d'un exercice s'élèvent à la moitié au moins du montant le plus élevé atteint par le capital social de la coopérative.

Le Président tient à disposition des associés une copie du dernier rapport de révision coopérative consultable au siège de la SCIC.

## **TITRE IX**

### **DISSOLUTION – LIQUIDATION – CONTESTATIONS**

#### **ARTICLE 39. DISSOLUTION**

La dissolution anticipée de la SCIC est prononcée par l'assemblée générale extraordinaire.

En cas de dissolution, l'ensemble des droits et obligations de la SCIC, notamment les baux réels solidaires signés par elle et les biens immobiliers objets de tels baux, ainsi que les réserves affectées mentionnées à l'article R. 329-4 du Code de l'urbanisme sont dévolus à un autre organisme foncier solidaire en application de l'article R. 329-17 du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 40. LIQUIDATION**

A l'arrivée du terme statutaire ou en cas de dissolution anticipée décidée par les associés, l'assemblée générale ordinaire désigne un ou plusieurs liquidateurs dont la nomination met fin aux pouvoirs des administrateurs, du Président et de tout autre mandataire de la SCIC.

En cas de dissolution prononcée par la justice, la décision désignera un ou plusieurs liquidateurs dont la nomination produira les mêmes effets, à savoir la fin des pouvoirs du Président et de tout autre mandataire social de la SCIC.

Dans tous les cas, l'expiration des pouvoirs du Président et des autres mandataires sociaux en fonctions avant la désignation du ou des liquidateurs n'est opposable aux tiers qu'après publication de l'acte de nomination du ou des liquidateurs.

Ladite publication doit être faite dans un délai d'un mois dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social de la SCIC.



Les pouvoirs de l'assemblée générale sont maintenus jusqu'à la prononciation de la clôture de la liquidation de la SCIC.

L'assemblée générale est présidée par un des liquidateurs désignés.

En cas de liquidation, les titres participatifs émis par la SCIC sont remboursables.

A l'expiration de la SCIC, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale extraordinaire appelée à statuer sur la clôture de la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital, attribuer l'actif net subsistant qu'à un autre organisme de foncier solidaire.

#### **ARTICLE 41. SUSPENSION OU RETRAIT DE L'AGREMENT**

En application de l'article R. 329-14 du Code de l'urbanisme, le préfet de région peut à tout moment suspendre ou retirer l'agrément délivré au titre de l'article R. 329-1 du Code de l'urbanisme si la Société ne satisfait plus aux conditions de délivrance de l'agrément OFS ou s'il est constaté un manquement grave à cette obligation.

En cas de suspension de l'agrément, la SCIC transmet sans délai au préfet de région copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires qu'elle a consentis. L'organisme ne peut conclure de nouveau bail réel solidaire pendant la durée de la suspension.

En cas de retrait de l'agrément, l'organisme de foncier solidaire dispose d'un délai d'un an pour procéder à la cession de ses actifs affectés à un bail réel solidaire à un autre organisme de foncier solidaire.

#### **ARTICLE 42. CONTESTATIONS**

Toutes contestations susceptibles de surgir pendant la durée de la Société ou après sa dissolution pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les associés, les organes de gestion ou d'administration et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents.

<b>TITRE XI</b>
-----------------

<b>FORMALITES</b>
-------------------

#### **ARTICLE 43. PUBLICITE**

Pour l'accomplissement des formalités relatives à l'immatriculation de la société, le Président a tous pouvoirs, avec faculté de délégation, aux fins de signer l'avis de publication et procéder à la publication de l'immatriculation dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social, d'accomplir toutes les formalités relatives à

l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et, plus généralement, d'accomplir toutes les formalités requises par la loi.

Fait à Montpellier, le [ ]