

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 juin 2019

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Approbation du principe d'une prise de participation de la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat dans la création d'une société anonyme de coordination (SAC) nationale

Rapporteur : Roselyne Holuigue-Lerouge

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) engage une réforme en vue de parvenir à un rapprochement des bailleurs sociaux. Sont également concernées les sociétés d'économie mixte agréées pour réaliser et gérer des logements locatifs sociaux, telles que la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat.

La restructuration du secteur des organismes de logement social est centrée sur l'obligation, pour un organisme de logement locatif social n'atteignant pas la taille suffisante telle que fixée par la loi (soit 12 000 logements sociaux), de rejoindre un groupe d'ici le 1^{er} janvier 2021. Les groupes de bailleurs sociaux prennent la forme de sociétés anonymes de coordination (SAC), dotées de prérogatives spécifiques.

Dans ce contexte, la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat a engagé une réflexion avec d'autres SEM avec l'appui de la fédération des Entreprises publiques locales, pour la constitution d'une société de coordination nationale.

La mise en place d'une société de coordination permet en effet d'intégrer les dispositions de la loi ELAN, dans le respect des gouvernances propres de chaque organisme. Elle permet à la fois de préserver l'autonomie de ses membres sur leurs territoires et de favoriser le développement de partenariats tant nationaux que locaux.

Les principes partagés et valeurs communes qui conduisent à se réunir entre EPL sont les suivants :

- la gouvernance et la maîtrise par les élus ;
- l'enracinement territorial ;
- l'appartenance à la même logique d'entreprise : management d'entreprise, gouvernance des actionnaires publics et privés, comptabilité privée ;
- un socle social commun (conventions collectives) ;
- des interventions au-delà du seul champ de la gestion locative : positionnement sur un parcours résidentiel complet avec la maîtrise de tous les produits de l'immobilier du PLAI à la promotion, copropriétés dégradées publics stables (services, étudiants, handicapés), centres villes redynamisés dans leur globalité (logement, commerces, services publics de proximité, stationnement, etc.) ;
- les partenariats possibles avec les autres EPL, d'aménagement notamment ;
- l'appartenance au même réseau national professionnel et structuré : gouvernance par les élus, dispositif d'autocontrôle, observatoire et travail statistique sur les ratios de la profession, lieu d'échanges permanents entre dirigeants en particulier en matière de bonnes pratiques et d'innovation y compris avec des EPL intervenant dans tous les champs de l'action publique locale, dialogue entre élus.

La SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat envisage de participer à la constitution de la société anonyme de coordination nationale.

Celle-ci prendra la forme d'une société anonyme coopérative à capital variable, régie par les dispositions de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce.

L'objet social de la société de coordination est défini par la loi ELAN. Il vise à une mutualisation de moyens entre bailleurs sociaux.

Les missions de la SAC seront notamment les suivantes :

- élaboration d'un cadre stratégique patrimonial et d'un cadre stratégique d'utilité sociale ; définition d'une politique technique : investissements, plan de développement immobilier, politique d'entretien et de maintenance ;
- proposition d'une politique d'achat avec la possibilité d'adhérer à des groupements de commande ;
- gestion de la trésorerie : la SAC centralise et place une partie de la trésorerie des organismes, ce qui lui permettra d'être en mesure de consentir des avances ou des prêts ;
- contrôle annuel de la situation financière des organismes membres.

Les membres associés de la société de coordination qu'il est ainsi proposé de créer sont notamment des EPL agréées.

Ont d'ores et déjà délibéré pour soutenir la constitution de la SAC nationale, les SEM de Vincennes, Rambouillet, Maisons-Laffitte, Noisy-le-Sec, mais aussi Bordeaux, Montbéliard, Aix-en-Provence, Schiltigheim, Brest, Tarbes, etc...

Le montant initial du capital de la société de coordination est estimé à 225 000 euros. Dans le cadre d'une société coopérative, chaque associé dispose d'une voix à l'assemblée générale et au conseil d'administration quelle que soit la fraction de capital détenue.

Le montant de la participation de la SEM sera fixé en fonction du nombre d'associés qui rejoindront la société de coordination.

Par conséquent, il est proposé au conseil municipal de bien vouloir donner son accord à la participation de la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat au capital de la société de coordination à créer dont les caractéristiques ont été exposées ci-dessus et dont le projet de statuts est joint en annexe.