

Extrait du Registre des Délibérations
Séance du 03 OCTOBRE 2019
Nombre des Membres en exercice : 78

OBJET : 2019-05-21 – POLITIQUE DE LA VILLE-HABITAT-LOGEMENT (8.5) - PRISE DE PARTICIPATION DE TOUL HABITAT DANS UNE SOCIETE DE COORDINATION ET REPRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES TOULOISES AU SEIN DES INSTANCES DE LA SOCIETE

DATE DE CONVOCATION : 26 SEPTEMBRE 2019

DATE DE L’AFFICHAGE : 10 OCTOBRE 2019 de l’extrait de Délibération

Le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s’est réuni ce jour, dans la grande salle de réunion au 1^{er} étage du Bâtiment 200, site Kléber, à TOUL (54200), sous la présidence de Monsieur Fabrice CHARTREUX, Président.

<u>Étaient présents :</u>	Yvan TARDY, Thierry COLET, Jean-Louis CLAUDON, André FONTANA, Denis PICARD, Xavier RICHARD, Christelle AMMARI, Gérald LIOUVILLE, Jean-Luc LELIEVRE, Claude MANET, Jean-Luc STAROSSE (ayant la procuration de M. NOISSETTE), Emmanuel PAYEUR, Bernard FABING, Serge ZUFFELATO (ayant la suppléance de J-F SEGAULT), Fabrice CHARTREUX, Laurent GUYOT, Francis SIEDLECKY, Roger SILLAIRE (ayant la procuration de M. PILOT pour la 2019.05.01), Yolande AGRIMONTI, Christophe MAURY, Isabelle GUILLAUME, Patrice KNAPEK, Bernard DOMINIAK, André MAGNIER, Michèle PILOT (arrivée à compter de la 2019.05.02), Philippe MONALDESCHI (ayant la procuration de B. BECK), Isabelle GASPAR, Bernard DROUIN, Raphaël ARNOULD (ayant la procuration de C. LALANCE), Gérard BOULANGER, Christine THERMINOT, Damien BRASSEUR, Régis MATHIEU, Roger JOUBERT, Clément VERDELET, Chantal PIERSON, Philippe HENNEBERT, Jean-François MATTE, Kristell JUVEN, Patrick FLABAT (ayant la procuration de G. ERZNEN), Jorge BOCANEGRA, Christine ASSFELD LAMAZE, Olivier HEYOB (ayant la procuration de L. LEPIOUFF), Marie VIOT (ayant la procuration de C. BRETENOUX), Alain BOURGEOIS (ayant la procuration de L. LALEVEE), Malika GHAZZALE, Catherine GAY, Mustapha ADRAYNI (ayant la procuration de F. DE SANTIS), Claudine CAMUS, Guy SCHILLING (ayant la procuration de F. EZAROIL), Pascal MATTEUDI, Etienne MANGEOT, Thierry BAUER, Marie-Jeanne CHRETIEN, Alain COCUSSE, Jean-Marie HORNUT, Jean Pierre COUTEAU.
<u>Étaient excusés :</u>	André FONTAINE, Frédérique SAUVAT, Thomas MIGOT, Patrick THIERY, Bernard DEPAILLAT, François MANSION, Alde HARMAND, Gérard HOWALD, Matthieu VERGEOT, Alain ANSTETT, Stéphanie LAGARDE, Véronique CARRIER, Jean-François SEGAULT, Bruno BECK, Corinne LALANCE, Michel NOISSETTE, Gérald ERZEN, Lydie LEPIOUFF, Catherine BRETENOUX, Fabrice DE SANTIS, Lucette LALEVEE, Fatima EZAROIL.
<u>Avis de procuration :</u>	De la 2019-05-01 à la 2019-05-02 : 10 avis de procuration. De la 2019-05-02 à la fin : 9 avis de procuration.
<u>Avis de suppléance :</u>	1 avis de suppléance.
<u>Secrétaire de séance :</u>	Guy SCHILLING
<u>Nombre de présents :</u>	56 PRESENTS à l’ouverture de la séance. 57 PRESENTS à compter de la 2019-05-02.
<u>Nombre de votants :</u>	66 VOTANTS

L'article 81 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) engage une réforme profonde de l'organisation du secteur via le regroupement obligatoire des bailleurs sociaux gérant moins de 12 000 logements, dont les offices publics de l'habitat (OPH).

L'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit deux modalités alternatives pour ce faire :

1. la formation d'un groupe par une prise de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce ;
2. ou la prise de participations au capital d'une société de coordination au sens de l'article L. 423-1-2 du CCH.

Aux termes de l'article L. 423-2 du CCH, si un organisme ne respecte pas cette obligation au 1^{er} janvier 2021, le ministre chargé du logement peut le mettre en demeure de céder tout ou partie de son patrimoine ou tout ou partie de son capital à un ou plusieurs autres organismes de logement social nommément désignés, ou de souscrire au moins une part sociale d'une Société de Coordination.

Dans ce contexte, les OPH de Lunéville à Baccarat, l'OMh du Grand Nancy, Epinal Habitat, Toul Habitat, et la SA d'HLM Toit Vosgien, ont engagé une réflexion en vue de constituer ensemble une Société de Coordination afin de satisfaire les exigences de la loi ELAN, avec le soutien de leurs collectivités de rattachement, et actionnaires s'agissant de la SA d'HLM Toit Vosgien, depuis l'origine du projet.

En effet, la Société de Coordination permet de satisfaire les exigences de la loi ELAN tout en préservant la personnalité juridique et une certaine autonomie de chaque organisme, ainsi que leur rattachement à leur territoire.

Les principes fondateurs suivants ont été validés dans ce cadre :

- la constitution d'une société sous forme coopérative donnant une voix à chaque organisme, quelle que soit la fraction du capital détenu,
- et une gouvernance dualiste avec conseil de surveillance et directoire permettant une séparation plus marquée des missions de gestion et de contrôle de l'action de la société.

Sans attendre la publication de la loi, 4 organismes, à savoir, l'OMh du Grand Nancy, Epinal Habitat, la SA d'HLM Toit Vosgien et l'OPH de Lunéville à Baccarat, rejoints fin 2018 par Toul Habitat, ont décidé de constituer ensemble une Société de Coordination dénommée « Habitat Lorrain ».

Des groupes de travail traitant des finances et de la prospective, des systèmes d'information, des ressources humaines et des pôles d'excellence ont permis, tout au long de l'année 2018, de bâtir un partenariat autour de valeurs communes qui s'est traduit en décembre 2018 par la signature d'un protocole intitulé « un partenariat pour des valeurs communes ».

La création de cette Société de Coordination « Habitat Lorrain » de près de 20 000 logements devra permettre, tout en laissant à chaque entité son autonomie au sein de cette société, de développer des synergies pour être plus efficace, tout en préservant leurs valeurs et leurs engagements auprès des territoires et de leurs habitants :

- préserver l'ancrage territorial local, ADN de l'histoire et de l'identité de chacun des organismes,
- être aux côtés des collectivités référentes de rattachement pour mettre en œuvre les Politiques Locales de l'Habitat déclinées dans les PLH,
- proposer des logements de qualité à prix abordable à l'ensemble des habitants des territoires dans toute leur diversité, en particulier les plus fragiles,
- être à l'écoute des locataires et fournir une qualité de services de haut niveau.

Les organismes et leurs collectivités de rattachement ou actionnaires, ont souhaité constituer la Société de Coordination dès janvier 2020.

Le principe de l'adhésion de Toul Habitat à la Société de Coordination a été approuvé par le conseil communautaire des Terres Toulousaises par délibération du 27 juin 2019, en considération des principes fondateurs, valeurs et engagements exposés à cette occasion.

Cependant, suite à la modification du nombre d'associés dans la Société de Coordination « Habitat Lorrain », Epinal Habitat ne souhaitant pas rejoindre la Société de Coordination dans l'immédiat, il est proposé de poursuivre la création de la Société de Coordination « Habitat Lorrain » avec les 4 organismes suivants : l'OPH de Lunéville à Baccarat, l'OMh du Grand Nancy, Toul Habitat, et la SA d'HLM Toit Vosgien, totalisant près de 15 000 logements.

Il est précisé que cette évolution ne change ni les principes fondateurs, ni les valeurs de la future Société de Coordination.

Conformément aux articles L. 423-1-2 et R. 423-85 du CCH, la Société de Coordination devra être agréée par le ministre chargé du logement après avis du conseil supérieur des HLM. Les OPH de Lunéville à Baccarat, OMh du Grand Nancy, Toul Habitat, et la SA d'HLM Toit Vosgien ont pour objectif de constituer et de déposer le dossier de demande d'agrément de la société avant la fin du mois d'octobre 2019 sous réserve de la publication des textes attendus.

La Société de Coordination prend la forme d'une société anonyme coopérative à capital variable, régie par les dispositions de ses statuts 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. Le projet de statuts de la société, élaboré conformément aux clauses-types annexées à l'article R. 423-86 du CCH et aux principes rappelés aujourd'hui, a été préalablement communiqué aux membres du Conseil.

L'objet social de la Société de Coordination est défini conformément à ces clauses-types.

S'agissant d'une société coopérative, chacun des quatre organismes associés, dont Toul Habitat, disposera d'une voix à l'assemblée générale de la Société, quelle que soit la fraction de capital détenue. Conformément aux clauses-types annexées à l'article R. 423-86 du CCH, la moitié au

moins des membres du conseil de surveillance de la société, représentera les quatre organismes associés, dont Toul Habitat.

En outre, les quatre collectivités territoriales ou établissements publics de coopération intercommunale sur le territoire desquels les organismes associés détiennent ou gèrent des logements, seront représentés avec voix délibérative au sein du conseil de surveillance de la société de coordination. Ces mêmes collectivités peuvent assister à l'assemblée générale de la société de coordination, avec voix consultative.

Le montant du capital de la société de coordination est fixé à 18.500 euros. La valeur nominale des parts sociales est de 125 euros (soit 148 parts sociales). Toul Habitat se porte acquéreur de 37 parts sociales par un apport en numéraire d'un montant de 4.625 euros.

Par conséquent, il est proposé à la Communauté de Commune des Terres Toulaises, collectivité de rattachement de Toul Habitat, de bien vouloir donner son accord à la participation de ce dernier au capital de la Société de Coordination à créer dont les caractéristiques ont été exposées ci-dessus et dont les statuts sont consultables sur simple demande auprès des services de la communauté de communes.

Il est également proposé de confirmer la présence de la collectivité au sein du conseil de surveillance de cette nouvelle Société, ainsi que sa représentation au sein de l'assemblée générale. Dans ce cadre, il s'avère nécessaire de désigner un représentant permanent de la Communauté de Commune des Terres Toulaises

Vu le CCH et notamment son article L. 423-1-2,

Vu la Commission Urbanisme et Habitat du 06 juin 2019 et Bureau Communautaire du 13 juin 2019,

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **Approuve la prise de participation de Toul Habitat au capital de la Société de Coordination « Habitat Lorrain » en cours de constitution, composée de l'OPH de Lunéville à Baccarat, l'OMh du Grand Nancy, Toul Habitat, et la SA d'HLM Toit Vosgien, pour un montant de 4.625 € (soit 37 parts sociales) ;**
- **Demande à ce que la Communauté de Commune des Terres Toulaises assiste aux assemblées générales de la Société de Coordination « Habitat Lorrain », conformément à ses statuts et soit représentée au conseil de surveillance de la Société de Coordination « Habitat Lorrain » et procède à la désignation de Mme ASSFELD LAMAZE Christine en tant que représentant permanent ;**
- **Approuve que Toul Habitat, constitue et dépose le dossier de demande d'agrément HLM de la Société de Coordination « Habitat Lorrain » en vue de solliciter l'agrément prévu au Code de la construction et de l'habitation ;**

- Prend acte que les engagements repris par la Société de Coordination, selon les termes de l'article 22.4 des projets de statuts porteront a minima sur les sujets suivants :
 - Le choix et la signature des contrats avec les commissaires aux comptes (en cours de réalisation par l'OPH de Lunéville à Baccarat) ;
 - Le dépôt du nom et de la marque de la Société de Coordination (réalisé par l'OMh du Grand Nancy) ;
 - Les démarches d'enregistrement et l'enregistrement de la Société de Coordination (à réaliser par le Toit Vosgien).

- Cette liste d'engagement pourra être complétée au moment de la signature des statuts, en fonction des besoins de la future Société de Coordination, identifiés avant sa création effective ;

- Prend acte que la délibération du Conseil d'Administration de Toul Habitat du 17 octobre 2019 entrera en vigueur après expiration des délais de recours de l'avis du CSE de Toul Habitat du 26 septembre 2019 ;

- Autorise ses représentants au conseil d'administration de Toul Habitat à voter en faveur de ce projet.

Ainsi délibéré en séance, les jours, mois et an avant-dits.

Le Président,
Fabrice CHARTREUX