

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION Séance du 20 octobre 2020

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat du Département du Doubs s'est réuni à l'Hôtel du Département du Doubs à BESANCON, sous la présidence de Madame Christine BOUQUIN, le 20 octobre 2020 à 9 h 30.

Étaient présents :

- M. Philippe ALPY
- M. Christian BONNET
- Mme Christine COREN-GASPERONI (procuration à M. BONNET à partir de 11 h 00)
- M. Marcel COTTINY
- Mme Jacqueline CUENOT-STALDER
- M. Nicolas DIAMANDIDES
- M. Jean-Pierre GURTNER (procuration à Mme PAUL à partir de 11 h 40)
- Mme Elise DOUCHEZ
- M. Abdelaziz KOUSSOURI
- M. François LAIGNEAU
- Mme Myriam LEMERCIER
- Mme Sylviane MAXEL
- M. Jean-Louis NORIS (départ à 11 h 55)
- Mme Denise PAUL
- Mme Soledade ROCHA
- M. Pascal ROUTHIER
- Mme Danièle TETU
- M. Gérard THIBORD

M. Patrick VAUTERIN, Commissaire du Gouvernement

Excusés :

- M. Mohamed ABID
- M. Daniel DEFASNE
- M. Denis SCHNOEBELN (procuration à Mme BOUQUIN)
- M. Pierre SIMON (procuration à Mme CUENOT-STALDER)

Mme Vanessa GIRARDET, Commissaire aux Comptes
Mme Nadège GOUJON, représentante du Comité Social et Économique

Assistaient à la séance :

- M. Laurent GAUNARD, Directeur Général
- Mme Mireille CORROTTE, Directrice du Développement et du Patrimoine
- M. Frédéric PAPELOUX, Directeur de la Gestion Locative
- Mme Nadia SKAKNI, Directrice Administrative et Financière
- Mme Lucie LOUVET, responsable communication
- Mme Evelyne VENITUCCI, Directrice des Ressources

Secrétaire de séance : Mme Elodie HUMBERT

L'ordre du jour est le suivant :

**HABITAT 25 - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU DOUBS
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 OCTOBRE 2020**

**PROJET DELIBERATION N° 2020.05.005
APPROBATION DE LA CONSTITUTION DU GROUPE D'ORGANISMES DE
LOGEMENT SOCIAL AUTOUR DE LA SOCIETE
« SAC HABITAT 25 ET NEOLIA SOCIETE DE COORDINATION »**

VU les articles L. 423-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;

VU la délibération du Conseil d'Administration du 30 janvier 2020 portant sur la décision de création d'un SAC entre Habitat 25 et Néolia,

VU l'avis favorable du CSE de l'OPH émis en date du 8 octobre 2020 ;

VU le projet de statuts de la société « SAC HABITAT 25 ET NEOLIA, société de coordination » ;

VU le projet de pacte d'actionnaires de la société « SAC HABITAT 25 ET NEOLIA, société de coordination » ;

VU le rapport ci-avant,

VU la convocation envoyée le 9 octobre 2020 aux membres du Conseil d'Administration contenant le projet de délibération,

CONSIDERANT que la création d'une société de coordination permet de concrétiser opérationnellement le rapprochement entre Habitat 25 et Néolia.

DECIDE à l'unanimité :

D'approuver la constitution du groupe d'organismes de logement social territorial autour de la société « SAC HABITAT 25 ET NEOLIA, société de coordination » entre l'OPH DU DEPARTEMENT DU DOUBS – HABITAT 25 et NEOLIA ;

D'approuver la souscription par l'OPH de 14.000 actions d'une valeur nominale de 1 euro, soit un apport en numéraire à la constitution de 14.000 euros, de la société « SAC HABITAT 25 ET NEOLIA, société de coordination » ;

D'approuver le projet de statuts de la société « SAC HABITAT 25 ET NEOLIA, société de coordination » et confère tous pouvoirs au Directeur Général pour les finaliser et les signer et enfin faire tout ce qui sera nécessaire en vue de la constitution de cette société ;

D'approuver le projet de pacte d'actionnaires de la société « SAC HABITAT 25 ET NEOLIA, société de coordination » et confère tous pouvoirs au Directeur Général pour le finaliser et le signer.

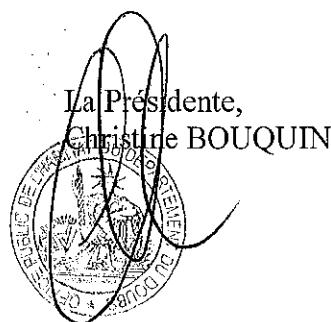
.....
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12 h 15.
Préfecture du Doubs



28 OCT. 2020

Contrôle de légalité

La Présidente,
Christine BOUQUIN



**HABITAT 25 - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU DOUBS
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 OCTOBRE 2020**

RAPPORT N° 2020.05.005

**APPROBATION DE LA CONSTITUTION DU GROUPE D'ORGANISMES DE
LOGEMENT SOCIAL AUTOUR DE LA SOCIETE
« SAC HABITAT 25 ET NEOLIA SOCIETE DE COORDINATION »**

1) Rappel du contexte législatif de regroupement des organismes de logement social et impact sur l'OPH

La loi n°2018-1221 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) génère une profonde restructuration des acteurs du secteur du logement social.

Au premier rang de ces dispositions figure l'obligation de regroupement des organismes de logement social de moins de 12.000 logements à compter du 1^{er} janvier 2021.

Ainsi, l'article L. 423-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

« Les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 [dont les OPH] qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux appartiennent à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1. »

Outre les opérations de rapprochement entre organismes d'habitations à loyer modéré qui préexistaient à la loi ELAN (fusion d'OPH régie par le Code de la construction et de l'habitation, fusion entre ESH ou entre Coop HLM), ladite loi a créé de nouvelles modalités de regroupement et de rapprochement.

Ainsi, aux termes de l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation, les organismes de logement social peuvent constituer entre eux, afin d'améliorer l'efficacité de leur activité, un groupe d'organismes de logement social formant un ensemble constitué d'une société de coordination.

Pour mémoire, l'OPH HABITAT 25, dont le conseil départemental du Doubs est la collectivité de rattachement, détient et gère moins de 10.000 logements hors équivalents foyers répartis sur l'ensemble du territoire départemental.

En application des dispositions précitées, l'OPH HABITAT 25 est directement impacté par le dispositif de regroupement.

C'est dans ce contexte que l'OPH a entamé dès l'entrée en vigueur de la loi ELAN une réflexion sur son évolution structurelle. Suite aux études menées, HABITAT 25 s'est rapproché de l'ESH NEOLIA, membre du groupe ACTION LOGEMENT.

2) Les orientations stratégiques du regroupement territorial

Gérant la grande majorité des logements locatifs sociaux du Département du Doubs (près de 75 % du parc social du Département) et implantés de manière complémentaire sur une part importante des communes du territoire, Néolia et Habitat 25 portent des valeurs partagées et une vision commune : la nécessité d'une mutualisation et d'une coordination des énergies au service des projets du territoire, de leurs habitants et d'une ambition forte pour le logement. Les deux organismes ont donc pour volonté de faire converger leurs stratégies respectives, au sein de cette nouvelle société de coordination, et concrétiser ainsi leur vision à travers un nouvel outil solide, ancré localement et adapté parfaitement aux besoins du département et de ses différentes composantes territoriales.

Cette stratégie repose sur 5 grands axes qui constituent le socle d'intervention de ce nouvel acteur majeur du territoire doubien :

1. Relever les défis départementaux du logement accessible, en répondant de manière adaptée aux besoins d'aujourd'hui et de demain :

- Être acteur de premier plan du développement du logement accessible au plus grand nombre en proposant une offre adaptée aux besoins territoriaux, quelle que soit leur nature, notamment en matière de logements spécifiques (seniors, étudiants...);
- Être acteur de premier plan de l'amélioration du patrimoine existant (sécurité, accessibilité, performance énergétique, cadre de vie, attractivité...) afin d'en garantir sa qualité, sa durabilité et son adéquation avec le besoin;
- Être acteur innovant proposant des solutions logement répondant aux enjeux et aux besoins de demain et d'après-demain.

2. Être partenaire de premier plan des collectivités territoriales à travers la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat :

- Accompagner et être force de proposition à travers la définition et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat ;
- Mettre à disposition des collectivités savoir-faire et expertises afin de sécuriser leurs projets, renforcer leur impact territorial et répondre aux besoins des habitants ;
- Faciliter la mise en cohérence des interventions des deux organismes membres de la société de coordination dans le cadre des politiques publiques locales, afin de favoriser et sécuriser leur mise en œuvre ;
- Être à l'écoute des territoires et de leurs acteurs afin de construire des solutions nouvelles pour répondre aux besoins émergents ;
- Faciliter le lien entre l'emploi et le logement des habitants et les bassins d'emplois.

3. Améliorer et renforcer sensiblement la nature, la diversité et la qualité des services délivrés aux habitants :

- Envisager le logement comme un espace d'accès au service, à la ville et à la société, en l'adaptant aux usages dans leur diversité ;
- Participer au renforcement des rééquilibres territoriaux ;

- Construire une offre de logement et développer des dispositifs permettant de fluidifier les parcours résidentiels ;
- Promouvoir l'innovation pour offrir de nouveaux services aux habitants ;
- Réinventer les fondamentaux de la gestion afin de garantir une haute qualité de service aux habitants.

4. Être acteur de la transition écologique et du développement durable :

- Proposer des solutions logements vertueuses et respectueuses de l'environnement ;
- Être engagé dans une démarche de développement durable, en systématisant la recherche de la performance énergétique et de la performance carbone dans les projets de construction et de réhabilitation) ;
- Construire une politique achats écologiquement et socialement responsable, dans une logique de développement durable du territoire dourien et de son écosystème social et économique ;
- Prendre en compte la biodiversité et favoriser l'évolution des comportements quotidiens permettant de conduire une démarche environnementale intégrée.

5. Être une structure solide, agile et levier de développement :

- S'appuyer sur une structure financière forte permettant d'activer des synergies d'investissement importantes ;
- Optimiser et mutualiser des moyens opérationnels afin d'accroître la performance et de renforcer l'effet levier ;
- Activer des complémentarités permettant de capitaliser sur les forces de chacun des partenaires ;
- Elargir l'envergure de la structure afin d'être en capacité d'accompagner et de porter des projets plus ambitieux ;
- Favoriser l'ouverture de la structure à des partenariats nouveaux dans une logique de développement de réseaux et de co-construction.

La mise en œuvre de cette stratégie s'appuie sur 5 valeurs partagées qui constitueront l'ADN de la structure et qui guideront et irrigueront son action au quotidien :

1. Être engagé et garant d'une mission sociale
2. Être proche des territoires, des élus, des habitants et de leurs besoins
3. Être innovant, agile et performant
4. Être solidaire et bienveillant
5. Être équitable et transparent

Fortes de cette stratégie et de ces valeurs communes, la société de coordination et ses deux actionnaires mettront en œuvre ses missions, dans un constant souci d'utilité sociale.

3) La modalité de ce regroupement est la constitution d'un groupe territorial d'organismes de logement social autour d'une société de coordination

Pour concrétiser opérationnellement leur rapprochement, les deux organismes HLM ont fait le choix de constituer ensemble un groupe d'organismes de logement social autour d'une société de coordination.

La société de coordination est un nouvel organisme d'habitations à loyer modéré. A ce titre, elle doit être agréée par le ministre en charge du Logement (art. L. 423-1-2 du CCH).

Ne peuvent être actionnaires de la société de coordination que les organismes d'HLM (art. L. 423-1-2 du CCH), les SEM agréées logement social et les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage ainsi que dans une proportion qui ne peut excéder 50 % du capital social, les SEM non agréées, les sociétés publiques locales et les sociétés d'économie mixte à opération unique (art. L. 423-1-3 du CCH).

La société de coordination sera le pivot du groupe. Son rôle est strictement défini par la loi :

- Elle remplira le rôle de pilotage stratégique et sera chargée de l'élaboration pour le groupe du cadre stratégique patrimonial (les orientations générales et les grands objectifs chiffrés en s'appuyant sur le PSP de chaque membre), du cadre stratégique d'utilité sociale (les engagements sur la qualité du service rendu aux locataires, la gestion sociale, la concertation locative, etc...).
- Elle remplira également un rôle de coordination et de mutualisation et sera chargée de construire l'efficacité opérationnelle et économique du groupe, de la définition de la politique technique, de la politique d'achat des biens et services et d'une unité identitaire. Elle pourra notamment assurer la mise en commun de moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires, en assistant, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'HLM dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent.

Enfin, elle exercera également un contrôle de gestion des organismes (transmission des documents comptables à la société de coordination, combinaison des comptes annuels de chaque associé).

4) La société « SAC HABITAT 25 ET NEOLIA, société de coordination »

Les futurs actionnaires ont opté pour la forme juridique de la société anonyme.

La dénomination sociale retenue à ce stade est :

« SAC HABITAT 25 ET NEOLIA, société de coordination ».

Les deux actionnaires entendent fixer le montant du capital social à 40.000 euros, répartis entre eux comme suit, ladite répartition ayant été établie proportionnellement au nombre de logements gérés par chacun des Actionnaires sur le Département du DOUBS :

- ESH NEOLIA : 65 % du capital social, soit un apport en numéraire à la constitution de 26.000 €, soit 26.000 actions de 1 € de valeur nominale chacune ;
- OPH HABITAT 25 : 35 % du capital social, soit un apport en numéraire à la constitution de 14.000 €, soit 14.000 actions de 1 € de valeur nominale chacune.

En application du principe une action, une voix, le poids respectif de chaque organisme en assemblée générale de la société correspond à la quote-part du capital social que chaque organisme détient.

Le projet de statuts est joint aux présentes.

Par ailleurs, les deux organismes HLM ont élaboré un pacte d'actionnaires pour rappeler leurs valeurs communes et les fondements de leur alliance stratégique et également pour organiser la gouvernance de la société et la maîtrise du capital de la société de coordination et prévoyant notamment :

- Une durée de 7 années ;
- Une inaliénabilité des actions des actionnaires pendant les 3 années suivant son immatriculation ;
- Une faculté de sortie de la Société en cas de blocage entre actionnaires ou en cas de changement de contrôle ou de collectivité de rattachement d'un actionnaire.

Le projet de pacte d'actionnaires est joint aux présentes.

S'agissant plus particulièrement de la gouvernance de la Société, il a été prévu les principes suivants :

Il est envisagé que la société soit dirigée par un conseil d'administration et un directeur général ainsi qu'un directeur général délégué.

Le Président du conseil d'administration de la Société sera alternativement choisi tous les trois ans soit parmi les personnes physiques administrateurs de la Société présentés par HABITAT 25, soit parmi les personnes physiques administrateurs de la Société présentés par NEOLIA. Le premier Président du Conseil d'administration de la Société sera un administrateur présenté par HABITAT 25.

Il sera désigné trois Vice-Présidents, choisis parmi les personnes physiques représentant HABITAT 25 et NEOLIA, chaque organisme disposant au moins d'un poste. Le troisième poste sera attribué à une personne physique représentant l'organisme qui n'assurera pas la présidence. Ainsi, le premier vice-président à être désigné à la constitution de la Société sera un représentant de NEOLIA.

La composition du conseil d'administration et son fonctionnement devront être conformes aux principes suivants :

- (i) Chaque actionnaire de la Société sera représenté au Conseil d'administration, de sorte qu'ils seront chacun, en matière de droit de la commande publique, réputés en exercer ensemble le contrôle.
- (ii) Afin que la gouvernance de la Société soit assurée par des personnalités impliquées, les administrateurs et représentants permanents présentés par chacun des Actionnaires devront exercer des fonctions d'administrateur desdits organismes. Dès lors, en cas de perte de ce mandat, il sera demandé aux Actionnaires de mettre en œuvre les mesures nécessaires afin de désigner de nouveaux administrateurs ou représentants permanents répondant à cette condition.
- (iii) La durée des fonctions des administrateurs sera de 6 années.

- (iv) Toute personne physique salariée ou ayant été salariée depuis moins de 5 ans de l'un ou l'autre des actionnaires, ou ayant exercé pendant les 5 dernières années des fonctions de direction générale ou de direction générale déléguée de l'un des deux organismes ne pourra être désignée en qualité d'administrateur ou de représentant permanent d'une personne morale administrateur.
- (v) Le Conseil d'administration sera composé d'un maximum de quinze (15) administrateurs représentant les actionnaires, exerçant leur mandat à titre gratuit ainsi que cela est prévu dans les Statuts et désignés par les Actionnaires de la Société, dont :
- huit (8) désignés par NEOLIA,
 - et sept (7) désignés par HABITAT 25, étant précisé que le Département du DOUBS sera désigné également administrateur en qualité de collectivité d'implantation du patrimoine des Actionnaires, ainsi qu'indiqué ci-après.
- (vi) Il sera réservé trois (3) postes d'administrateurs aux représentants des locataires élus des Actionnaires, désignés dans les conditions prévues réglementairement.
- (vii) Il sera réservé quatre (4) postes de représentants des collectivités locales d'implantation au conseil d'administration, avec voix délibérative, étant précisé que les collectivités seraient les suivantes :
- o Département du DOUBS ;
 - o CU Grand Besançon Métropole ;
 - o CA Pays de Montbéliard Agglomération ;
 - o CC du Grand Pontarlier.

Les Actionnaires conviennent de limiter le nombre de collectivités ayant voix délibérative au conseil d'administration à quatre.

Il sera demandé aux collectivités que leurs représentants permanents assurent une fonction d'administrateur d'au moins un des actionnaires. Dès lors, en cas de perte de ce mandat, il sera demandé aux collectivités de désigner un nouveau représentant permanent.

- (viii) Un représentant du CSE de chacun des Actionnaires sera invité à participer aux réunions du conseil d'administration de la Société, bien que cette présence ne soit pas légalement prévue.
- (ix) Le Conseil d'administration devra autoriser préalablement toute mise en œuvre des mesures permettant à la Société d'intervenir directement dans la gestion d'un de ses Actionnaires, telles qu'autorisées à l'article L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation. Dès lors, les pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué de la Société seront limités en ce sens.

Il est prévu que les deux organismes se concertent avant tout conseil d'administration ou assemblée générale pour définir une position commune dans le cadre d'un Comité de Pacte, composé du Président et 3 vice-présidents du conseil d'administration.

5) Les prochaines étapes

Les comités sociaux et économiques des deux organismes HLM ont été consultés sur ce projet.

Le Département du DOUBS doit autoriser cette prise de participation par l'OPH ainsi que le conseil d'administration d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER pour l'ESH NEOLIA.

Enfin, les organismes HLM devront déposer une demande d'agrément de la société de coordination auprès du ministre en charge du logement.

En conséquence, il est proposé au Conseil d'Administration de :

- **approuver** la constitution du groupe d'organismes de logement social territorial autour de la société « SAC HABITAT 25 ET NEOLIA, société de coordination » entre l'OPH DU DEPARTEMENT DU DOUBS – HABITAT 25 et NEOLIA ;
- **approuver** la souscription par l'OPH de 14.000 actions d'une valeur nominale de 1 euro, soit un apport en numéraire à la constitution de 14.000 euros, de la société « SAC HABITAT 25 ET NEOLIA, société de coordination »;
- **approuver** le projet de statuts de la société « SAC HABITAT 25 ET NEOLIA, société de coordination » et conférer tous pouvoirs au Directeur Général pour les finaliser et les signer et enfin faire tout ce qui sera nécessaire en vue de la constitution de cette société;
- **approuver** le projet de pacte d'actionnaires de la société « SAC HABITAT 25 ET NEOLIA, société de coordination » et conférer tous pouvoirs au Directeur Général pour le finaliser et le signer.

Laurent GAUNARD
Directeur Général



Préfecture du Doubs

Reçu le 28 OCT. 2020



Contrôle de légalité