

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

**OFFICE PUBLIC HABITAT - REIMS HABITAT
PROTOCOLE
PRISE DE PARTICIPATION DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND REIMS AU CAPITAL
DE CONSTITUTION D'UNE SOCIÉTÉ D'ECONOMIE MIXTE
REPRÉSENTATION DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND REIMS**

La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite « Loi ELAN ») définit, dans le chapitre Ier du titre II relatif à la « restructuration du secteur », un processus de réorganisation du secteur des bailleurs sociaux, en mettant en place des mesures de regroupement et d'adossement.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2021, un organisme HLM qui gère moins de 12 000 logements doit rejoindre un groupe d'organismes de logement social au sens des dispositions de l'article L.423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation : « Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 peuvent constituer entre eux, afin d'améliorer l'efficacité de leur activité, un groupe d'organismes de logement social, selon l'une des modalités suivantes » :

- 1- soit en formant un ensemble de sociétés comportant majoritairement des organismes mentionnés aux mêmes articles L. 411-2 et L. 481-1, lorsque l'un d'entre eux ou une autre société contrôle directement ou indirectement les autres, que ce contrôle soit exercé seul au sens des I et II de l'article L. 233-3 du code de commerce ou conjointement au sens du III du même article L. 233-3,
- 2- soit en formant un ensemble constitué d'une société de coordination au sens de l'article L.423-1-2 du présent Code et des détenteurs de son capital. (...). »

Afin de se conformer à la Loi Elan, la Communauté urbaine du Grand Reims, collectivité d'adossement de l'office public d'habitat (OPH) Reims habitat, s'est rapprochée de la société ADESTIA, filiale de CDC Habitat, elle-même filiale de Caisse des dépôts - Banque des territoires en vue d'examiner les conditions de mise en œuvre d'une stratégie consistant en une fusion de l'OPH Reims habitat au sein d'une SEM agréée sur le fondement des dispositions de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation et son adossement au « Groupe d'Organisme de Logement Social » que constitue CDC HABITAT, qui intégrera via sa filiale ADESTIA le capital de la SEM.

Une SEM agréée sur le fondement des dispositions de l'article L. 481-1 du Code de la construction

et de l'habitation peut absorber par voie de fusion le patrimoine d'un OPH. En contrepartie les dispositions de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoient que la collectivité de rattachement est rémunérée en titre de la société absorbante.

Le partenariat entre la société ADESTIA, filiale à 100 % de CDC HABITAT, et la Communauté urbaine du Grand Reims, au-delà d'une mise en conformité avec la Loi ELAN, a pour objectif d'apporter une réponse pérenne et adaptée aux ambitions de la Communauté urbaine du Grand Reims et de Reims habitat et d'accompagner la SEM sur son Plan à Moyen Terme (PMT) et particulièrement sur des opérations développement du centre-ville et des actions de rénovation du parc de Reims habitat.

A ce titre, l'adossement avec le groupe CDC HABITAT permet la mise en commun des expériences, afin d'identifier au profit de la SEM les pistes d'amélioration et opportunités de mutualisations ou partenariats opérationnels de nature à être des facteurs de réussite complémentaires pour la SEM.

ADESTIA participe à la réalisation des objectifs fixés à la Caisse des Dépôts et des Consignations par le Gouvernement, qui incluent notamment le soutien aux organismes dans le cadre de restructuration du tissu HLM résultant de la Loi ELAN et l'objectif de participer à l'accroissement des programmes de construction/amélioration de logements sociaux.

Le groupe CDC HABITAT entend participer à la restructuration du tissu HLM garantissant l'autonomie et l'identité de chaque organisme de logement social.

Sa démarche repose sur un principe d'ancrage local et a pour objectif de conforter l'autonomie de gestion de l'organisme qui privilégie la prééminence de la décision locale tout en lui faisant bénéficier de l'appui technique et financier d'une entité nationale.

Le groupe CDC Habitat, via sa filiale ADESTIA, constitue un partenaire avec lequel une opération de regroupement grâce à la mise en œuvre d'un adossement de la SEM répond aux dispositions de la loi ELAN.

Dans ces conditions, il est aujourd'hui proposé de constituer une SEM avec les caractéristiques principales suivantes qui ont vocation à évoluer sur la base de la valorisation de l'OPH Reims habitat et du montant de l'apport de CDC habitat :

1- les actionnaires fondateurs sont la Communauté urbaine du Grand Reims et la société CDC HABITAT – ADESTIA,

2- le capital social serait de 225 000 €, réparti en 2250 actions de 100 € chacune,

3- le conseil d'administration serait composé dans un premier de temps, de 6 administrateurs, 5 pour représenter la Communauté urbaine du Grand Reims et 1 pour représenter la société CDC HABITAT – ADESTIA,

4- à titre transitoire, la répartition du capital social et des sièges du Conseil d'administration serait :

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage (en arrondis)	Capital
CUGR	1688	75	168 800
CDC HABITAT – ADESTIA	562	25	56 200
Total	2250	100	225 000

5- son objet social est le suivant :

- gérer, louer et entretenir tous types d'immeubles, principalement des immeubles à usage d'habitation à vocation sociale ou autre,

- étudier et réaliser l'ensemble des travaux notamment d'améliorations énergétiques pour les organismes d'habitation à loyers modérés et pour toute collectivité,
- assurer des prestations de services et d'ingénieries pour le compte de tiers en faveur des organismes d'habitation à loyers modérés ainsi que tout organisme de ce type et des collectivités,
- porter des opérations d'aménagement pour le compte de la Communauté urbaine du Grand Reims ou en propre,

6- la SEM ainsi constituée devra obtenir l'agrément nécessaire pour exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux conformément à l'article L. 481-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les parties ont convenu de faire évoluer la réparation du capital et de l'actionnariat de la SEM par l'augmentation de son capital constituée de l'apport de chacune des parties à définir dans un traité de fusion.

La présente délibération a donc pour objet :

- de décider de la création d'une Société d'Economie Mixte entre la Communauté urbaine du Grand Reims et la CDC HABITAT – ADESTIA, dénommée SEM « REIMS HABITAT », au capital social de 225 000 €, dont le siège social sera fixé 71, avenue d'Épernay, BP 2720, 51055 Reims,
- d'autoriser Madame la Présidente à signer le pacte d'actionnaires fixant les objectifs poursuivis par la Communauté urbaine du Grand Reims et CDC HABITAT – ADESTIA, et leurs engagements respectifs dans la conduite des politiques menées par la SEM conformément à son objet, en présence de l'Office Public de l'Habitat Reims habitat,
- de définir la part initiale de la Communauté urbaine du Grand Reims à 75% du capital social, soit 168 800 €,
- d'approuver le projet de statuts,
- de désigner, pour les besoins de création de la société, les cinq premiers administrateurs, représentants de la Communauté urbaine du Grand Reims au Conseil d'administration de la Société qui en comptera six administrateurs.

A ce titre il vous est proposé les candidatures de :

- Monsieur Verstraete,
- Madame Allard,
- Monsieur Salmon,
- Monsieur Toullec,
- Monsieur Wanschoor.

La composition a vocation à évoluer sur la base des futurs apports des actionnaires.

Le conseil peut renoncer au scrutin secret pour la désignation de ces représentants.

- d'autoriser Madame la Présidente, à signer les documents afférents nécessaires à la création d'une Société d'Economie Mixte,
- d'autoriser Madame la Présidente, à engager toutes démarches ou formalités pour la constitution définitive de la société.