

Rapport de la Présidente

Commission permanente du
vendredi 15 mars 2019

10^{ème} Commission

N° CP-2019-3-10-6

Service instructeur

DEAA - service aménagement des territoires

Service consulté

DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE PAR HABITATS DE HAUTE-ALSACE EN PARTENARIAT AVEC PIERRES ET TERRITOIRES

Résumé : Le présent rapport a pour objet d'autoriser l'Office Public de l'Habitat du Département du Haut-Rhin, Habitats de Haute-Alsace (HHA), à développer une offre nouvelle en matière d'accession sociale à la propriété en constituant une Société Civile Immobilière avec Pierres et Territoires propre à cette activité. La création de cette SCI n'interférera pas dans le projet de fusion entre HHA et Pôle Habitat Colmar Centre Alsace (PHCCA). En effet, suite à la transmission de patrimoine, la SCI sera détenue par l'OPH à l'issue de la fusion.

Ce rapport a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Solidarité, Famille, Insertion et Logement lors de sa réunion du 1er mars 2019.

1. Contexte

Dans un contexte de resserrement budgétaire imposé par la loi de Finances 2018, l'Office Public de l'Habitat (OPH) du Département du Haut-Rhin, Habitats de Haute-Alsace (HHA), souhaite créer de nouvelles activités génératrices de fonds propres pour lui permettre de poursuivre sa mission de construction de logements sociaux. En effet, la réduction de loyer de solidarité (RLS) qui consiste en une remise sur loyer des bailleurs sociaux pour les locataires les plus modestes (accompagnée d'une baisse de l'APL) ampute en moyenne HHA de 10 % de ses recettes annuelles.

2. Objectifs de l'accession sociale

HHA souhaite développer une nouvelle offre en matière d'accession sociale à la propriété pour être dans la capacité de faciliter le parcours résidentiel de ses locataires et de leur permettre de devenir propriétaires dans des conditions économiques acceptables.

En effet, l'accession sociale à prix maîtrisé possède de réels avantages.

Pour les familles aux revenus modestes, elle leur permet de :

- ✓ réaliser leur premier achat immobilier et ainsi de se constituer un patrimoine, à un coût plus faible que le prix du marché ;
- ✓ bénéficier d'une sécurisation en cas d'accidents de la vie avec une garantie de relogement, une garantie de rachat de leur logement durant 15 ans et une assurance revente (indemnisation de la moins-value en cas de revente à perte).

Pour les communes, ces programmes sont de vrais atouts pour redynamiser certains quartiers et assurer une mixité sociale.

HHA s'est donc approché de la société « Pierres et Territoires », filiale de PROCIVIS ALSACE, spécialisée dans la promotion immobilière et l'accession sociale. En effet, Pierres et Territoires a déjà l'expérience de ce type de partenariat sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg à travers la SCI multi opérations « OPIDIA » créée avec les bailleurs « Habitation Moderne » et « CUS Habitat ». Dans le cadre sécurisé du Prêt Social Location-Accession (PSLA), la SCI produit des logements à prix maîtrisés qui offrent une réelle qualité d'usage.

Sur ce modèle, HHA et « Pierres et Territoires » proposent donc de constituer une SCI multi opérations. L'avantage de ce partenariat est de mieux maîtriser les risques juridiques, techniques, financiers et commerciaux liés à ce type d'activité.

3. Objet et fonctionnement de la Société Civile Immobilière (SCI)

La SCI dont les statuts sont joints en annexe sera dénommée « ATHIS ».

Elle aura pour objet :

- de construire des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, en qualité de maître d'ouvrage, en vue de leur revente à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par arrêté du 30 septembre 2014 révisés en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation ;
- la construction et la vente dans le cadre d'opération de location-accession, en totalité ou par fractions d'immeubles collectifs ou de maisons individuelles à usage principal d'habitation, de leurs dépendances, et des équipements collectifs destinés au service des occupants de ces immeubles ;
- avant leur cession, d'administrer les immeubles à usage principal d'habitation ou mixte, en en assurant si besoin, la fonction de syndic de copropriété ou d'administrateur de biens ;
- souscrire les assurances nécessaires à la réalisation des opérations de construction, notamment l'assurance dommages-ouvrage ;
- effectuer toutes opérations mobilières, immobilières, d'aménagement et financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou destinées à en faciliter la réalisation.

La SCI n'aura pas la qualité d'employeur mais s'appuiera, pour accomplir son activité, sur les compétences internes des deux structures :

- l'assistance technique en phase de conception et de réalisations des opérations de construction sera assurée par HHA,
- l'assistance administrative, financière, comptable et la gestion commerciale des ventes sera assurée par Pierres et Territoires.

Les contrats et les mandats passés avec les tiers et les associés relèveront du droit commun des contrats.

Le capital social de la SCI sera de 100 000 €, divisé en 1 000 parts de 100 € souscrites à 45 % par HHA et 55 % par Pierres et Territoires afin de ne pas être imposées à la réglementation liée à la commande publique.

L'objectif de la SCI est de réaliser une à deux opérations par an de 20 à 30 logements sur le périmètre du Haut-Rhin, avec une montée en charge progressive du dispositif.

Le chiffre d'affaires prévisionnel de la SCI est de 3 M€ en 2020 et de 4,5 M€ en 2021.

4. Maitrise des risques opérationnels et financiers

Le ratio des fonds propres qui seront appelés auprès des associés s'élèveront à 30 % minimum du chiffre d'affaires, fonds qui retourneront dans les comptes des structures à l'issue d'une période moyenne de 5 ans.

Pour HHA, le montant des fonds propres cumulés dans ce projet s'élève à 675 000 € à échéance 2020. Le niveau des fonds propres mobilisés est compatible avec les prévisionnels financiers d'HHA et n'obère pas ses capacités d'investissement.

En complément des statuts, un référentiel de fonctionnement opérationnel de la SCI qui stipule les règles de fonctionnement, sera mis en place entre les deux structures.

Il définira notamment :

- les stratégies immobilières de la société,
- les règles financières,
- les circuits de décision et de validation,
- le contrôle interne/externe de la société,
- les étapes principales d'engagement de chaque opération.

Un Comité d'Engagement composé de membres opérationnels désignés par les deux structures examinera et validera ces étapes.

Les élus du Département qui siègent au Conseil d'Administration d'HHA auront à se prononcer annuellement sur les fonds propres engagés par la SCI. Les emprunts souscrits par la SCI seront garantis par les fonds propres des 2 actionnaires ainsi que sur la pré-commercialisation des opérations immobilières en accession sociale.

A noter qu'au regard du projet de fusion entre HHA et Pôle Habitat Colmar Centre Alsace (PHCCA), la création de cette SCI ne posera pas de problème. Le protocole de fusion prévoyant une transmission universelle du patrimoine de PHCCA vers HHA, la SCI sera donc toujours détenue par l'OPH à l'issue de la fusion.

Au vu de ce qui précède, je vous propose de :

- Autoriser Habitats de Haute-Alsace à s'associer à « Pierres et Territoires » dans la constitution d'une Société Civile Immobilière, dénommée « ATHIS », en vue de développer une offre nouvelle en matière d'accession sociale à la propriété,
- Autoriser Habitats de Haute-Alsace à souscrire des parts émises par la Société Civile Immobilière « ATHIS » à hauteur de 45 % du capital social, soit 45 000 €.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

La Présidente



Brigitte KLINKERT

Brigitte KLINKERT