

Rapport du Président

Commission permanente du
vendredi 9 octobre 2020

10^{ème} Commission
N° CP-2020-9-10-8

Service instructeur

DEAA - service aménagement des territoires

Service consulté

POLITIQUE DE L'HABITAT : CRÉATION D'UNE SOCIÉTÉ DE COORDINATION SOUS FORME DE SOCIÉTÉ ANONYME COOPÉRATIVE À CAPITAL VARIABLE DANS LE HAUT-RHIN

Résumé : La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) prévoit le regroupement des bailleurs sociaux afin d'atteindre le seuil des 12 000 logements au sein d'un même office public de l'habitat avant le 1er janvier 2021.

Le présent rapport propose d'approuver le principe de création d'une Société de Coordination sous forme de société anonyme coopérative à capital variable dans le Haut-Rhin.

1. Contexte

La loi sur l'Evolution du Logement et de l'Aménagement Numérique (ELAN) impose aux organismes de logements sociaux qui gèrent moins de 12 000 logements de se regrouper d'ici le 1^{er} janvier 2021.

Un regroupement par fusion des deux offices publics de l'habitat que sont Pôle Habitat Colmar-Centre Alsace et Habitats de Haute-Alsace au sein d'un même office a été approuvé par leur Conseil d'Administration respectif en dates des 21 et 26 mars 2019, et la création d'un Syndicat Mixte Ouvert entre Colmar Agglomération et le Département, leur collectivité de rattachement respective, pour constituer un établissement de rattachement unique pour ce nouvel office public.

Ce projet de fusion a été validé par délibérations des collectivités de rattachement, Colmar Agglomération et le Conseil départemental du Haut-Rhin, respectivement en date du 21 mars et du 27 juin 2019, pour la première, et du 8 février et du 1^{er} juillet 2019, pour la seconde.

Ce projet était subordonné à la prise d'un arrêté par le Préfet du Haut-Rhin dans un délai réglementaire de trois mois, après avis obligatoire du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) prévu le 17 octobre 2019. Toutefois, à la demande du Préfet, le point relatif à la fusion a été retiré de l'ordre du jour, le Préfet estimant que le projet était prématuré et qu'un travail technique avec d'autres bailleurs du département restait à faire en vue d'un regroupement plus large.

Aussi, face à cette situation et à l'absence d'arrêté de fusion dans les délais impartis, le Conseil Communautaire de Colmar Agglomération et la gouvernance de Pôle Habitat Colmar-Centre Alsace ont, aux termes de délibérations en dates des 13 et 24 février 2020, pris la décision d'abandonner le projet de fusion engagé avec Habitats de Haute-Alsace et envisagé la création d'une Société de Coordination avec d'autres bailleurs sociaux haut-rhinois.

Suite aux récents changements de gouvernance au sein de Colmar Agglomération, une piste privilégiant un rapprochement sous la forme d'une Société de Coordination sous la forme d'une société anonyme coopérative à capital variable entre la Coopérative Colmar Centre-Alsace Habitat, Habitats de Haute-Alsace, m2A Habitat, Pôle Habitat Colmar-Centre Alsace et Saint-Louis Habitat est envisagée.

2. Les enjeux stratégiques de créer une Société de Coordination sous forme de société anonyme coopérative (SAC) à capital variable

La SAC est un outil de regroupement qui diffère de la fusion dans la mesure où il s'agit d'un regroupement horizontal sous la forme d'un copilotage d'un projet commun reposant sur une ambition et des valeurs communes.

Cette forme d'association permet pour les organismes associés un partage de flux, de moyens et d'actions, sans perte d'autonomie et de personnalité morale. La SAC permet ainsi à chaque organisme de conserver ses prérogatives (pouvoir d'arbitrage et d'intervention dans le cadre de ses compétences notamment sur les attributions, politique patrimoniale, entretien, qualité de service et proximité avec les habitants) tout en développant une communauté d'intérêts dans le respect de chacun des partenaires.

Dans une véritable logique de proximité, les 5 organismes associés coexisteront et interagiront de manière complémentaire et non concurrentielle et conserveront leur gouvernance politique.

Cette SAC permettra, en outre, de répondre aux enjeux de transformation du logement social et constituera l'opportunité de disposer d'un outil structurant fort de plus de 30 000 logements au service des politiques locales de l'habitat du Haut-Rhin et de consolider les liens entre les principaux bailleurs haut-rhinois ayant des intérêts partagés au niveau territorial.

Ce projet permet de disposer d'une couverture territoriale complète sur l'ensemble du territoire alsacien puisque la SAC sera complémentaire à la SEM bas-rhinoise « Alsace Habitat » qui vient d'être créée pour répondre aux ambitions de la loi ELAN.

Dans une première phase, cette SAC prendrait uniquement les compétences obligatoires, à savoir : l'élaboration du cadre stratégique partenarial, des moyens communs de communication, la définition d'un socle d'une politique technique commune, une politique d'achat de biens et services commune, l'organisation des ressources financières (prêts et avances), l'organisation des modalités de contribution à la SAC, les conditions de soutenabilité financière (communication des comptes annuels, des budgets prévisionnels et financiers pour s'assurer de la pérennité des structures,...), la présentation des situations individuelles à la gouvernance de la SAC et l'installation d'un contrôle de gestion.

3. Planning de mise en œuvre

Dans ce cadre, chaque collectivité de rattachement est amenée à délibérer sur le principe de la création d'une SAC coopérative à capital variable et autoriser son OPH de poursuivre les démarches en vue de sa création effective.

Après l'accord express des collectivités de rattachement, les Conseils d'Administration des 5 organismes associés délibéreront pour autoriser leurs directeurs généraux à engager les démarches nécessaires en vue de la constitution de la SAC.

Une délibération ultérieure entérinera les statuts et le pacte d'associés actuellement à l'étude. Ceux-ci détermineront notamment le montant de la prise de participation respective de chaque office public dans capital de la SAC, la structure de la gouvernance ainsi que les modalités d'exercice de ses compétences obligatoires tout en garantissant l'autonomie financière et la libre administration de chacun de ses membres.

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

- décider d'abandonner le projet de fusion entre « Habitats de Haute-Alsace » et « Pôle Habitat Colmar-Centre Alsace » et, par conséquent, d'abroger les délibérations n° CP-2019-2-10-3 et n° CP-2019-7-10-7 des 8 février et 1^{er} juillet 2019 relatives au projet de fusion entre l'Office Public de l'Habitat « Habitats de Haute-Alsace » et l'Office Public d'Habitat « Pôle Habitat Colmar-Centre Alsace » ;
- d'approuver la création d'une Société de Coordination sous forme de société anonyme coopérative à capital variable entre la Coopérative Colmar Centre-Alsace Habitat, Habitats de Haute-Alsace, m2A Habitat, Pôle Habitat Colmar-Centre Alsace et Saint-Louis Habitat ;
- de prendre acte que les statuts et le pacte d'actionnaires seront soumis à une délibération ultérieure ;
- d'autoriser, l'Office Public de l'Habitat du Département, Habitats de Haute-Alsace, à effectuer toutes démarches en vue de la constitution effective de cette société anonyme coopérative à capital variable.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT
Remy WITH