

**Proposition d'approbation du projet de fusion entre la  
SEM SIBAR et l'OPH OPUS 67**

CD/2020/004

**Service chef de file :**

L5 - Habitat et logement

Résumé :

L'habitat et le logement sont des compétences majeures du Conseil Départemental. Dans un contexte de tensions sur le pouvoir d'achat et le pouvoir vivre des citoyens, l'action de la Collectivité dans ce domaine est d'autant plus attendue. Par conséquent, afin d'améliorer l'efficacité de nos politiques, les dispositifs et les structures doivent correspondre aux nouvelles dispositions législatives.

La réorganisation du secteur HLM prévue dans la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) entrée en vigueur le 23/11/2018 impose le regroupement des Organismes de Logement Social (OLS), en prenant en compte les particularités locales (fusions, intégration dans un groupe, mutualisation entre OLS).

Afin de répondre aux obligations fixées par la loi, le Conseil Départemental a autorisé ses représentants siégeant aux Conseils d'Administration d'OPUS 67 et de la SIBAR à se prononcer favorablement sur le rapprochement des deux organismes dans la perspective privilégiée par les opérateurs sur la base des travaux d'étude d'impact d'un AMO délégué à cet effet.

Le présent rapport a pour objet de confirmer le principe de rapprochement entre les 2 structures sous la forme d'une fusion absorption de l'OPUS 67 par la SIBAR, à intervenir pour le 1er juillet 2020, et de donner délégation à la Commission Permanente pour prendre les mesures nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.

**1- Contexte du rapprochement de l'OPUS 67 et de la SIBAR**

La réorganisation du secteur HLM imposée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) vise :

- Le regroupement des organismes de logement social (OLS), en prenant en compte les particularités locales (fusions, intégration dans un groupe, mutualisation entre OLS) ;
- La création de « pôles », qui centralisent leur stratégie patrimoniale et financière ;
- La mutualisation de leur stratégie et de leur trésorerie à une échelle pertinente, pour permettre une meilleure cohérence d'action ;
- Le développement de la vente HLM, pour financer l'investissement.

**Ainsi, les organismes de logement social devront à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021,**

**détenir plus de 12 000 logements. A défaut, ils doivent se regrouper ou se rapprocher entre eux.**

Sur le territoire départemental, ce sont 29 opérateurs sociaux qui assurent la gestion des logements sociaux, parmi lesquels figurent 2 opérateurs métropolitains (Habitation Moderne et CUS Habitat), **2 opérateurs départementaux (l'OPH OPUS 67 et la SEM SIBAR)**, 9 opérateurs rattachés à Action Logement, 4 opérateurs rattachés à la Banque des Territoires, 3 opérateurs coopératifs (SEDES, Colmar Habitat et Habitat de l'Ill) et 10 opérateurs locaux (SOCONEC/Bischwiller, SIIHE/Haguenau, SEM de Schweighouse, SEM de Schirmeck, Obernai Habitat, Foyer de la Basse Bruche/Molsheim, Erstein Habitat et Foyer Moderne de Schiltigheim).

Pour mémoire, le Département est d'une part, la collectivité de rattachement de l'OPUS67 qui détient 9 721 logements locatifs sociaux et d'autre part, actionnaire à hauteur de 78 % du capital social de la Société anonyme d'économie mixte SIBAR, laquelle détient 6 814 logements locatifs, dont 3 517 logements locatifs sociaux.

Le rapprochement entre ces 2 organismes de logement social permettrait d'atteindre le seuil légal de 12 000 logements et créer de nouvelles opportunités.

Pour répondre aux obligations créées par la Loi ELAN, le Conseil Départemental a autorisé, lors de sa réunion du 24 juin 2019 (CD/2019/034), ses représentants siégeant dans les deux Conseils d'Administration à se prononcer favorablement au principe du rapprochement dans la perspective privilégiée par les opérateurs. La SIBAR s'est prononcée favorablement en date du 30 janvier 2020 et OPUS 67 le 21 janvier 2020. Ces deux décisions convergentes enclenchent, dès lors, le processus de fusion.

## **2- Le projet de fusion entre l'OPUS 67 et la SIBAR**

### *2.1- Le calendrier*

L'objectif est d'aboutir à la fusion entre OPUS 67 et la SIBAR sous le statut d'une société d'économie mixte (SEM) au plus tard le 30 juin 2020. Le rapprochement serait effectif dès le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

Il est proposé au Conseil Départemental d'acter que la nouvelle structure ainsi créée soit dénommée : « Alsace Habitat ».

A l'issue du rapprochement, la dissolution de l'OPUS 67 serait demandée. Il est proposé de donner délégation à la Commission Permanente pour approuver la dissolution d'OPUS 67.

### *2.2- Le traité de fusion et l'actionnariat*

L'article L. 411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) prévoit qu'un office public de l'habitat puisse, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à une société d'économie mixte agréée en application de l'article L481-1 du CCH et réalisant exclusivement son activité dans le champ de l'article L.411-2 du CCH.

C'est ainsi qu'OPUS 67 peut transmettre son patrimoine à la SIBAR. Ce patrimoine sera inscrit dans les comptes de la SIBAR pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet du transfert.

Le calendrier proposé par OPUS 67 et la SIBAR est le suivant :

- Courant Février : désignation d'un Commissaire à la Fusion désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce qui établira le rapport pour l'ensemble de l'opération. Ce rapport a pour objectif de garantir l'exactitude de la valeur et de la rémunération des apports,
- Courant mai: Présentation du projet de fusion aux 2 Conseils d'Administration et au Département sur la base du bilan au 31.12.2019.  
A la suite de ces délibérations, le projet de fusion sera déposé au greffe du Registre du commerce et des sociétés de Strasbourg, puis publié au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales,
- Juin 2020 : Approbation en Assemblée Générale Extraordinaire de la SIBAR du traité de fusion et des modifications des statuts,
- 1er juillet 2020 : Changement de dénomination sociale de la structure absorbante « Alsace Habitat ». La fusion sera réalisée au 01.01.2020 avec effets comptable et fiscal rétroactifs au 01.01.2020.

Le projet de fusion contenant notamment les éléments juridiques, fiscaux et sociaux permettant d'évaluer, pour la société absorbée, le patrimoine (actif et passif), sera finalisé après le bilan comptable. Aussi, il est proposé au Conseil Départemental de donner délégation à la Commission Permanente pour valider le projet de fusion, l'augmentation du capital social subséquente et toutes ses modalités, dont la création d'un compte courant d'associé au profit du Département.

Dans le cadre du transfert du patrimoine d'OPUS 67 vers la SIBAR et de l'augmentation de capital qui en résulte, l'actionnariat du Département dans la SIBAR serait porté à plus de 90%.

L'actionnariat actuel de la SIBAR est le suivant :

<b>Actionnaires</b>	<b>% actions</b>
Département du Bas-Rhin	78,32
Groupama Grand Est	6,93
Crédit Mutuel	6,93
Caisse d'Épargne	6,93
Habiter Alsace	0,25
Association des Maires	0,03
SIFIDAL	0,29
Habitation Modern	0,19
Réseau GDS	0,13

Après l'opération de fusion, le Département détiendrait 90,65% des parts contre 9,35 % pour les autres actionnaires. L'opération de fusion prenant la forme d'une société d'économie mixte, il sera nécessaire de réduire la participation du Département au capital à 85% des actions maximum par la cession des parts.

A ce titre, il serait proposé au Conseil Départemental de décider de rester l'actionnaire majoritaire à hauteur de 85% et d'autoriser la cession du nombre d'actions nécessaires détenues par le Département dans la SIBAR au profit des actionnaires autres que les collectivités territoriales et leurs groupements. Le volume des transactions à établir est estimé à 17,7 M€.

La cession des parts sera priorisée auprès des actionnaires historiques listés ci-dessus, avant d'être ouverte à d'autres acteurs intéressés. Il est à noter que la Banque des Territoires a manifesté son intérêt pour entrer au capital de la future structure.

Si les transactions avec les partenaires du Département ne devaient pas aboutir, il est proposé qu'un courtier soit désigné par le Président pour trouver les acquéreurs potentiels de ces actions.

### *2.3- La stratégie et l'organisation d'Alsace Habitat*

Le Département et ses deux opérateurs ont mandaté une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) visant à définir, en toute neutralité la feuille de route politique et la stratégie opérationnelle.

Cette mission d'AMO, confiée à Wavestone suite à une délibération de la Commission Permanente du 1<sup>er</sup> octobre 2018, a permis de déterminer les orientations stratégiques de la nouvelle structure autour de 6 axes :

- Construire et déployer une stratégie en réponse à la diversité des territoires ;
- Construire et déployer une stratégie en réponse à la diversité des territoires ;
- Contribuer à la mise en œuvre des orientations stratégiques du Département ;
- Faire évoluer la relation clients en proposant de nouveaux services ;
- Accomplir la transformation numérique de l'entreprise ;
- Construire une organisation performante s'appuyant sur un modèle économique pérenne ;
- Valoriser et fédérer les hommes.

Ces orientations ont abouti à une déclinaison organisationnelle de la structure qui serait issue de la fusion. Cette organisation tiendrait compte des évolutions imposées par la loi ELAN en conformité avec les orientations départementales :

- Amener le **parc existant à un niveau énergétique performant** (minimum BBC, voire passif lorsque c'est pertinent et économiquement responsable) ;
- **Accélérer la production de logements sociaux** et développer une réponse en milieu rural ;
- **Accompagner les projets de centralités** (Action Cœur de Ville et Projets Départementaux) ;
- Développer des **solutions logement pour les publics vulnérables (jeunes, seniors, personnes en situations de handicap, etc.)** ;
- Développer de **nouvelles activités**, notamment en lien avec les politiques de transition énergétique départementale et les services à la personne.

Depuis début 2019, la mise en place de cette nouvelle organisation fait l'objet d'une mission de conduite du changement qui vise à donner du sens, à écouter les collaborateurs et évaluer en continu les actions, à mobiliser la ligne managériale et à associer et rassurer les collaborateurs.

Les statuts de la SIBAR et la nouvelle composition du Conseil d'Administration de la SIBAR feront l'objet d'une validation ultérieure, sur la base de ces éléments. Il est ainsi proposé de donner délégation à la Commission Permanente pour valider les statuts et la

nouvelle composition du Conseil d'Administration de la société d'économie mixte et pour autoriser les représentants du Département au Conseil d'Administration et à l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires de la SIBAR à approuver le projet de traité, les modifications statutaires susmentionnées et la nouvelle composition du Conseil d'Administration.

Le projet stratégique impliquant de nouvelles activités, il est également nécessaire de modifier l'objet social de la SIBAR. Afin de permettre d'affiner les projets, il est proposé de donner délégation à la Commission Permanente pour approuver les précisions concernant l'objet social de la SIBAR.

#### *2.4- La situation des fonctionnaires d'OPUS 67*

Si le législateur a souhaité faciliter les fusions d'organismes en créant une nouvelle opération d'absorption d'un OPH par une société d'habitations à loyer modéré ou par une Société anonyme d'économie mixte locale (SAEML) agréée, celui-ci n'a pas prévu de dispositions particulières s'agissant du sort des fonctionnaires dans ce cas de figure.

Aussi, une étude de cadrage a été confiée au cabinet d'avocats ADVEN pour trouver au sein du droit de la fonction publique, et en tenant compte des apports de la récente loi de transformation de la fonction publique, des solutions permettant leur intégration au sein de la société absorbante.

Il est proposé de donner délégation à la Commission Permanente pour valider les termes de la future convention d'accord cadre pour la gestion des fonctionnaires entre le Département, la SIBAR et le Centre de Gestion du Bas-Rhin, qui interviendrait courant du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

La Commission Emploi, Insertion et Logement réunie le 20 janvier 2019 a émis un avis favorable.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*Le Conseil Départemental, sur proposition de son Président:*

*Vu la délibération de l'OPUS 67 en date du 21 janvier 2020 demandant l'engagement de la procédure de fusion-absorption dans le cadre de laquelle OPUS 67 transmettra l'universalité de son patrimoine à la SIBAR,*

*Vu la délibération de la SIBAR en date du 30 janvier 2020 demandant l'engagement de la procédure de fusion-absorption dans le cadre de laquelle OPUS 67 transmettra l'universalité de son patrimoine à la SIBAR,*

*- Approuve le principe d'une fusion-absorption de l'OPUS 67 par la SIBAR et acte la dénomination de cette structure à compter du 1er juillet 2020 sous l'appellation « Alsace Habitat » ;*

- Donne délégation à la Commission Permanente pour adopter les termes de la convention d'accord cadre pour la gestion des fonctionnaires entre le Département, la SIBAR et le Centre de Gestion du Bas-Rhin qui sera formalisée au 1er trimestre 2020 ;

*En qualité de collectivité de rattachement d'OPUS 67 :*

- Donne délégation à la Commission Permanente pour approuver le transfert de patrimoine d'OPUS 67 vers la SIBAR par voie de fusion ;

- Donne délégation à la Commission Permanente pour valider le projet de traité de fusion fixant les modalités de l'opération conformément au II de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation et aux dispositions du Code de commerce ;

- Donne délégation à la Commission Permanente pour autoriser les administrateurs représentant la collectivité au conseil d'administration de l'OPUS à arrêter ledit projet de traité ;

- Donne délégation à la Commission Permanente pour solliciter en conséquence la dissolution d'OPUS 67.

*- En qualité d'actionnaire public de la SIBAR :*

- Donne délégation à la Commission Permanente pour approuver le projet de traité de fusion susmentionné, l'augmentation de capital social subséquente et toutes ses modalités, avec le cas échéant une réduction du capital social consécutive de la création d'un compte courant d'associé au profit du Département et pour fixer le montant, la durée et les conditions de ce compte courant d'associé ;

- Donne délégation à la Commission Permanente pour approuver la modification des statuts de la SIBAR et la nouvelle composition du conseil d'administration d'Alsace Habitat ;

- Donne délégation à la Commission Permanente pour approuver les précisions concernant l'objet social d'Alsace Habitat et confirme notamment la possibilité pour ladite société de vendre de l'énergie et de proposer des services à la personne en lien avec son objet social ;

- Donne délégation à la Commission Permanente pour autoriser les administrateurs représentant la collectivité au conseil d'administration de la SIBAR à arrêter ledit projet de traité, les modifications statutaires susmentionnées et la nouvelle composition du conseil d'administration ;

- Donne délégation à la Commission Permanente pour autoriser les représentants de la collectivité en assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la SIBAR à approuver le projet de traité, les modifications statutaires susmentionnées et la nouvelle

*composition du conseil d'administration ;*

*- Donne délégation à la Commission Permanente pour prendre toute décision ou approuver la passation de tout autre contrat nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.*

Strasbourg, le 27/01/20  
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY