

Fusion OPUS-SIBAR: Désignation du bénéficiaire de l'augmentation de capital subséquente et adoption d'une convention d'engagements réciproques avec la Banque des Territoires

CD/2020/018

Service chef de file :

L5 - Habitat et logement

Résumé :

Lors de sa réunion du 10 février 2020, le Conseil Départemental a validé la fusion-absorption de l'OPUS par la SIBAR sous le statut d'une SEM (CD/2020/004) dénommée Alsace Habitat et délégué à la Commission Permanente tout pouvoir pour prendre toute décision ou approuver la passation de tout contrat nécessaire à la mise en œuvre de ladite délibération. C'est ainsi que cette dernière, lors de sa réunion du 11 mai 2020 a validé le projet de traité de fusion ainsi que l'augmentation de capital subséquente par la création d'actions de préférence afin de respecter le seuil visé à l'article L.1522-2 du Code général des collectivités territoriales, c'est-à-dire une participation maximale du Département à hauteur de 85% du capital.

Il est proposé au Conseil Départemental de désigner la Banque Des Territoires-Caisse des Dépôts et Consignations (BDT-CDC) comme bénéficiaire de l'augmentation de capital subséquente correspondant à la création de 3.890 actions de préférence d'une valeur nominal de 25,00€. Cette participation au capital positionnerait la BDT-CDC comme partenaire privilégié des futurs projets de la SEM Alsace Habitat, notamment dans la constitution d'un plan stratégique d'investissement.

Il est proposé au Conseil Départemental d'approuver les termes du projet de convention d'engagements réciproques scellant le partenariat entre la BDT-CDC et le Département et d'approuver la désignation de BDT-CDC comme bénéficiaire de l'augmentation de capital subséquente.

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 une structure de plus de 12 000 logements.

C'est dans ce sens que lors de sa réunion du 24 juin 2019 (CD/2019/034), le Conseil Départemental a autorisé les représentants du Département siégeant dans les deux Conseils d'Administration de la SIBAR et d'OPUS à se prononcer favorablement au

principe du rapprochement de ceux structures lors des votes. La SIBAR s'est ainsi prononcée favorablement en date du 30 janvier 2020 et OPUS 67 le 21 janvier 2020.

Ce rapprochement a été approuvé sous la forme Société Anonyme Immobilière D'économie Mixte (SAIEM) ou SEM dénommée Alsace Habitat, par l'absorption de l'OPH OPUS 67 (9 721 logements) par la SIBAR (6 814 logements) lors de la réunion du Conseil Départemental du 10 février 2020 (CD/2020/004). Le traité de fusion a été adopté en ce sens par la Commission Permanente du 11 mai 2020 (CP/2020/149) prévoyant la création d'actions de préférence à la valeur nominale de 25€.

La Commission Permanente a également approuvé lors de cette même séance l'augmentation de capital subséquente par la création de 3.890 actions de préférence afin de respecter le seuil visé à l'article L.1522-2 du Code général des collectivités territoriales.

Les Conseils d'Administration des 2 opérateurs ont également arrêté les termes de ce traité en date du 12 mai 2020.

1- Désignation du bénéficiaire de l'augmentation de capital subséquente à la fusion

Après l'opération de fusion, le Département du Bas-Rhin détiendra 91,41% des parts et les autres actionnaires 8,59%. L'opération de fusion prenant la forme d'une société d'économie mixte, il est nécessaire de réduire la participation du Département au capital à 85% maximum des actions par la création d'actions qui pourraient être émises sous la forme d'actions de préférence et qui seront souscrites par une personne autre que les collectivités territoriales et leurs groupements.

Aussi, conformément à la décision de l'Assemblée plénière du Conseil Départemental en date du 10 février 2020, la Commission Permanente a décidé le 11 mai 2020 la création du nombre d'actions nécessaires permettant le respect du seuil prévu à l'article L.1522-2 du Code général des collectivités territoriales. La Commission Permanente a ainsi validé le principe de la création de 3 890 actions de préférence de catégorie B au profit d'une personne autre que les collectivités territoriales et leurs groupements afin de s'assurer que, par suite de ces deux opérations successives (fusion et augmentation de capital subséquente), le seuil de 85% demeure respecté.

Les droits attachés à ces actions de catégorie B sont spécifiques :

- 1- Au jour de la liquidation, ces actions ne donnent aucun droit sur le boni de liquidation. Le titulaire de l'action de préférence aura seulement droit au remboursement du nominal, opération préalable au partage du boni de liquidation conformément à l'article L.237-29 du Code de commerce. Corrélativement la souscription à des actions de préférence de cette catégorie ne donne pas lieu à versement par le souscripteur d'une prime d'émission ;
- 2- Au jour de la décision d'affectation des résultats sur activités réglementées en assemblée générale, si celle-ci décide de distribuer des dividendes, la

rémunération correspondra à un montant qui ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 points en application du deuxième alinéa de l'article L.481-8 du Code de la construction et de l'habitation et dans le respect de l'article L.232-15 du Code de commerce qui interdit de stipuler un intérêt fixe ou intercalaire au profit des associés. Les actions de catégorie B ne donnent aucun droit sur les résultats des activités non réglementées ;

- 3- Les souscripteurs des actions de préférence auront droit, à compter de la réalisation de l'augmentation de capital, aux distributions de réserves constituées postérieurement à cette date qui seraient votées en assemblée générale, et en tant seulement qu'elles concernent les activités réglementées. Le calcul de la rémunération des actions de catégorie B est analogue au calcul des dividendes en considérant la part distribuée des réserves constituées après l'augmentation de capital comme le résultat distribuable sur l'activité d'un exercice courant. Les souscripteurs des actions de préférence n'auront aucun droit sur la distribution de réserves concernant les activités non réglementées.

Il est aujourd'hui proposé au Conseil Départemental de désigner le souscripteur de ces actions de préférence de catégorie B, à savoir la Banque des Territoires/Caisse des Dépôts et Consignations (BDT - CDC) à la valeur nominale de 25 €, soit un total de 97 250 €.

La CDC constitue un grand pôle financier public à l'identité forte et ancrée dans l'Histoire, à l'intérieur de laquelle la BDT, créée en 2018, accompagne les acteurs au service du développement des territoires.

A ce titre, la BDT propose des solutions sur mesure de conseil et de financement pour répondre aux besoins des collectivités locales, des organismes de logement social, des entreprises publiques locales et des professions juridiques. Avec son offre complète d'ingénierie et de montage de projet, elle est un partenaire incontournable pour lutter contre les inégalités sociales et les fractures territoriales. Par son objet, les intérêts à agir sont convergents avec ceux de la SEM Alsace Habitat.

Il sera ainsi procédé à une augmentation de capital par création de 3 890 actions nouvelles de catégorie B d'une valeur nominale de 25,00€ (le capital social d'Alsace Habitat étant porté de 1 272 750,00 € à 1 370 000,00 € -un million trois cent soixante-dix mille euros). Le capital social d'Alsace Habitat comprendra ainsi 50 910 actions ordinaires et 3890 actions de préférence, toutes entièrement libérées.

La prise de participation de la BDT/CDC dans la SEM Alsace Habitat aura lieu dans la suite immédiate de la fusion entre OPUS67 et la SIBAR et dans l'objectif de compléter le tour de table de la nouvelle société, afin de respecter les dispositions du Code général des collectivités territoriales (art L.1522-2).

2- Convention des engagements réciproques entre le Département et la Banque des Territoires

L'entrée de la BDT-CDC au capital la SEM Alsace Habitat vise en premier lieu à permettre à ce que la constitution du second collège des actionnaires, par des personnes autres que des collectivités territoriales, dont au moins une personne de droit privé, réponde aux dispositions du Code général des collectivités territoriales, notamment son article 1522-2, et que ces personnes détiennent au minimum 15% du capital social de la SAIEM Alsace Habitat.

Cependant, l'ambition de la BDT-CDC est de participer au développement des territoires par le moyen de la constitution d'un véhicule d'investissement dont Alsace Habitat sera le promoteur, et pour lequel une place sera réservée à la Caisse des dépôts. C'est ce partenariat qui est défini dans la convention des engagements réciproques à intervenir entre la BDT-CDC et le Département.

La convention, d'une durée initiale de 10 ans, prévoit :

- de laisser un siège d'administrateur à la BDT-CDC ;
- d'établir communément un plan d'affaires matérialisant les projets d'investissement dans un délai de 18 mois ;
- de permettre à la BDT-CDC, au même titre que les autres actionnaires, d'entrer au capital des sociétés filiales d'Alsace Habitat qui pourraient être créées, après validation du Conseil d'Administration ;
- de vendre prioritairement aux personnes proposées par le Département en cas de cession par la BDT-CDC de ses actions de préférence ;
- de transférer les titres entre les filiales de la BDT-CDC uniquement avec l'accord express du Département.

Il est proposé au Conseil Départemental de désigner la Banque Des Territoires-Caisse des Dépôts et Consignations (BDT-CDC) comme bénéficiaire de l'augmentation de capital, de valider les termes du projet de convention figurant en annexe et d'autoriser le Président du Département à signer la convention.

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

Après en avoir délibéré, le Conseil Départemental :

- décide, en tant qu'actionnaire de la SIBAR, de l'augmentation de capital subséquente à la fusion au profit de la Banque des Territoires-Caisse des Dépôts (BDT-CDC) par la création de 3 890 actions nouvelles de catégorie B d'une valeur nominale de 25,00€ ;

- approuve les termes du projet de convention des engagements réciproques figurant en annexe à intervenir entre la BDT-CDC et le Département au titre de la SEM Alsace Habitat, et notamment de réserver un siège d'administrateur à la BDT-CDC, d'établir un plan d'affaires matérialisant les projets d'investissement dans un délai de 18 mois suivant la signature de la convention, de permettre à la BDT-CDC d'entrer au capital des sociétés filiales d'Alsace Habitat qui pourraient être créées, de vendre au Département ou aux personnes choisies par le Département, en cas de cession par la BDT-CDC de ses actions de préférence, de transférer les titres entre les filiales de la BDT-CDC uniquement avec l'accord exprès du Département,

- donne délégation à la Commission Permanente pour approuver les avenants à la convention jointe en annexe, ainsi que tout acte nécessaire à son exécution ;

- donne délégation à la Commission Permanente pour définir les modalités d'acquisition en cas de cession par la BDT-CDC de ses actions de préférence au Département ;

- autorise le Président du Département à signer la convention jointe en annexe ;

En qualité d'actionnaires de la SIBAR :

- autorise les actionnaires représentant le Département à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la SIBAR, d'approuver l'augmentation de capital susvisée au profit de la BDT-CDC.

Strasbourg, le 10/06/20
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY