

73520 - Autres opérateurs de l'habitat

**Fusion d'OPUS 67 et de la SIBAR : Adoption des termes du projet de traité de fusion, de création d'actions de préférence à la valeur nominale et d'une convention d'accord-cadre entre la SIBAR et le Département pour la gestion des fonctionnaires d'OPUS 67**

CP/2020/134

**Service chef de file :**

L5 - Habitat et logement

Résumé :

Lors de sa réunion du 10 février 2020, le Conseil Départemental a approuvé le principe du projet de fusion-absorption de l'Office Public de l'Habitat (OPH) OPUS 67 par la Société d'Economie Mixte (SEM) SIBAR sous le statut d'une société d'économie mixte (SEM) au plus tard le 30 juin 2020 (CD/2020/004).

Ce rapprochement doit faire l'objet d'un traité de fusion intégrant les éléments juridiques, fiscaux et sociaux de la société absorbante (SIBAR) et permettant de déterminer et d'évaluer, pour la société absorbée (OPUS 67), le patrimoine (actif et passif).

Par ailleurs, la part du Département dans l'actionnariat de cette future SEM qui sera dénommée « Alsace Habitat » ne devra pas dépasser 85% afin de respecter la réglementation en vigueur. A cet effet, il est proposé de valider le principe d'une augmentation de capital de 7,54% du capital social, dont les actions correspondantes seraient cédées à un partenaire. Cette cession pourrait se faire au profit de la Banque des Territoire - Caisse des Dépôts et Consignations (BDT-CDC). Cette dernière propose de participer au capital dans des conditions particulières par la création d'« actions de préférence » à la valeur nominale (soit la valeur fixée lors de l'émission des actions). Les actions de préférences se distinguent des actions ordinaires car elles accordent à leurs détenteurs des droits ou avantages différents des droits attribués aux actions ordinaires. Ces droits peuvent être avantageux ou au contraire désavantageux par rapport à une action ordinaire. Les actions de préférences créées ici auraient pour effet de maintenir uniquement aux actuelles actionnaires le droit d'accès aux réserves cumulées.

Enfin, le statut de la nouvelle structure nécessite de prévoir le rattachement des fonctionnaires de l'OPUS 67 à une collectivité territoriale, en l'occurrence le Département du Bas-Rhin en tant que collectivité de rattachement.

Le présent rapport prévoit l'approbation du projet de traité de fusion-absorption de l'OPUS 67 par la SIBAR et l'adoption du document pour la création d'actions de préférence à la valeur nominale. Le rapport prévoit également une l'approbation d'une convention entre la SIBAR et le Département du Bas-Rhin concernant la gestion des fonctionnaires dans le cadre de la fusion portant création de la SEM « Alsace Habitat ».

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 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 à se prononcer favorablement au principe du rapprochement des deux 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 d'une SEM 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).

### **1) La confirmation de l'absorption d'OPUS67 par la SIBAR dans le traité de fusion**

L'article L. 411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit qu'un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à une société d'économie mixte agréé en application de l'article L481-1 du CCH et réalisant exclusivement leur activité dans le champ de l'article L411-2 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 projet de traité de fusion figurant en annexe du présent rapport prévoit les éléments juridiques, fiscaux et sociaux basés sur une clôture des comptes des deux structures à la date du 31 décembre 2019, date de clôture du dernier exercice social. Figurent ainsi au projet les éléments suivants :

- La **rémunération de la transmission du patrimoine**, c'est-à-dire l'évaluation de la rémunération du Département et l'augmentation de capital de la SIBAR : le patrimoine de OPUS 67 sera inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet du transfert soit le 1er janvier 2020. A ce titre, 30 821 actions nouvelles de la SIBAR sont créées et attribuées au Département du Bas-Rhin et ont pour effet d'augmenter le capital social de la SIBAR de 770 525 € (capital porté à 1 272 750 €) ;
- La **modification de la dénomination de la société absorbante, laquelle se dénommera « Alsace Habitat »** à compter du 1er juillet 2020 ;
- La **possibilité pour « Alsace Habitat » de produire et vendre de l'énergie et de proposer des services à la personne** : Ces deux activités devront s'exercer impérativement en lien et en complémentarité avec l'activité principale de la société (création et gestion de logement) conformément à l'article L1521-1 du Code général des collectivités territoriales.

Aussi, il est proposé à la Commission Permanente d'approuver les termes du projet de traité de fusion absorption de l'OPUS 67 par la SIBAR.

En sa qualité de collectivité de rattachement d'OPUS 67, il est également proposé d'approuver le transfert de patrimoine d'OPUS 67 vers la SIBAR par voie de fusion, d'approuver le mode de rémunération de la collectivité, d'autoriser les administrateurs représentant la collectivité au Conseil d'administration d'OPUS 67 à arrêter ledit projet de traité et de solliciter en conséquence la dissolution d'OPUS 67.

En sa qualité d'actionnaire de la SIBAR, il est proposé à la Commission Permanente d'approuver les modifications statutaires suivantes :

-augmentation de capital de 770 525 € résultant de la fusion-absorption d'OPUS 67 par la SIBAR

-la création de 3 841 actions de préférence

-la nouvelle composition du Conseil d'Administration

-la possibilité de produire et de vendre de l'énergie

-la possibilité de proposer des services à la personne

Il est proposé à la Commission Permanente d'approuver la nouvelle composition du Conseil d'Administration (un représentant des locataires issue de chaque entité).

Il est également proposé d'autoriser les administrateurs représentant la collectivité au Conseil d'Administration de la SIBAR à arrêter ledit projet de traité fusion, les modifications statutaires susmentionnées et la nouvelle composition du Conseil d'Administration et d'autoriser les représentants de la collectivité en assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la SIBAR à approuver ledit projet de traité de fusion, les modifications statutaires susmentionnées et la nouvelle composition du Conseil d'Administration.

## **2) Evolution de l'actionariat : une deuxième augmentation de capital au profit d'une personne autre que les collectivités territoriales et leurs groupement**

Après l'opération de fusion, le Département 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 cédées dès après leur émission.

Aussi, conformément à la décision de l'assemblée plénière du Conseil Départemental en date du 10 février 2020 déléguant 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, il est proposé à la Commission Permanente de décider la **création du nombre d'actions nécessaires permettant le respect du** seuil prévu à l'article

L1522-2 du Code général des collectivités territoriales.

Cette création d'actions de préférence pourrait se faire au **profit de la Banque des territoires – Caisse des Dépôts et Consignation (BDT-CDC)** dans la suite immédiate de l'opération de fusion, afin de respecter les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (art L1522-2). Elle serait réalisée au moyen d'une augmentation de capital réservée à la BDT-CDC, correspondant à la création de 3 890 actions à statut particulier. Ces actions seraient cédées à **leur valeur nominale de 25 €** et ouvrirait des **droits restreints** à la BDT-CDC.

En effet, ces actions seraient affectées exclusivement au financement des activités réglementées, conformément à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Les droits attachés à ces actions sont reprises dans le document cadre définissant les droits et obligations rattachés à ces actions. Ces actions de préférence ne donnent pas droit au boni de liquidation. Ces actions de préférence donnent un droit limité à la distribution de dividendes calculés sur le résultat des activités règlementées. Il est rappelé que s'agissant d'une société HLM, les dividendes sont réinvestis dans la production de logement. Ces actions de préférence ne donnent aucun droit sur le résultat des activités non-règlementées.

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 règlementées. Le calcul de la rémunération des actions de préférence 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.

Par ailleurs, en contrepartie de cette participation au capital de la BDT-CDC dans des conditions particulières, la BDT-CDC proposerait de se positionner comme partenaire privilégié des futurs projets de la SEM, en regard de besoins futurs à calibrer sur les projets complémentaires au logement social, et notamment ceux liés à ses élargissements de statut. A ce titre, la BDT-CDC appuierait Alsace Habitat dans la constitution d'un plan d'affaires, puis sur le développement des activités concurrentielles.

Le calendrier 2020 de mise en œuvre serait le suivant :

- ✓ 11 mai : **CP** validant le statut des fonctionnaires, le projet de traité de fusion et la double augmentation de capital avec d'une part l'apport de l'OPUS et d'autre part la création des actions à statut particulier
- ✓ 12 mai - **CA de la SIBAR et de l'OPUS**
- ✓ 15 mai – **désignation d'un commissaire aux apports**
- ✓ Entre le 15 et le 20 mai : **comité d'engagement de la Banque des Territoires (BDT)**
- ✓ 26 mai – Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (**CRHH**) : la SIBAR et l'OPUS devront produire la délibération du Département, les 2 délibérations des CA, le courrier d'engagement de la BDT
- ✓ 22 juin : **Plénière du Département** validant la vente des actions à la BDT, ainsi que le mémorandum entre le Département et la BDT

- ✓ 30 juin : **assemblée générale extraordinaire** pour modifier les statuts, approuver l'augmentation de capital, l'émission d'actions de préférence et la définition des droits
- ✓ 1<sup>er</sup> juillet : signature de **l'acte de vente des actions entre le Département et la Banque des Territoires**

Il est demandé à la Commission Permanente d'approuver la création des actions de préférence de catégorie B telle que défini dans le document de création des actions de préférence ci-annexé, et l'intégration de cette définition dans les statuts de la SIBAR, d'approuver l'augmentation de capital par la création de 3 890 actions nouvelles 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 prévu à l'article L1522-2 du Code général des collectivités territoriales demeure respecté.

Il est également demandé à la Commission Permanente d'autoriser les administrateurs représentant la collectivité au Conseil d'Administration de la SIBAR à établir les projets de résolutions pour l'assemblée générale extraordinaire de la SIBAR ainsi que le rapport du conseil d'administration de ladite société, et d'autoriser les représentants de la collectivité en assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la SIBAR à approuver ledit projet d'augmentation de capital par la création d'actions de préférence, à désigner le ou les bénéficiaire(s) de cette augmentation de capital, à renoncer en conséquence à tout droit préférentiel de souscription au profit du ou des bénéficiaires désignés, à approuver l'absence de versement de prime d'émission par le ou les bénéficiaires désignés, à convenir toutes modalités, et à autoriser les modifications statutaires susmentionnées.

### **3) La convention de gestion des fonctionnaires de l'OPUS 67**

Si le législateur a souhaité faciliter les fusions d'organismes en autorisant l'absorption d'un OPH par une société d'habitations à loyer modéré ou par une SAEML agréée, celui-ci n'a pas prévu de dispositions particulières s'agissant du sort des fonctionnaires dans ce cas de figure. Une étude confiée au Cabinet d'avocats ADVEN et les échanges avec le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Bas-Rhin (CDG67) ont confirmé que le détachement serait la solution la plus pertinente pour organiser la mobilité professionnelle des fonctionnaires de l'OPUS 67 vers la SIBAR.

Il est nécessaire de prévoir le transfert des fonctionnaires de l'OPUS 67 vers une collectivité territoriale, en l'occurrence le Département, en raison de la dissolution prévue de l'OPH consécutivement à la fusion-absorption par la SEM. 69 agents de l'OPUS 67 sont aujourd'hui concernés, dont 24 pourraient prétendre à un départ à la retraite d'ici 5 ans.

Pour sécuriser la procédure et limiter les éventuels impacts du projet de fusion sur les finances départementales, il est proposé à la Commission Permanente de valider les termes d'une convention figurant en annexe qui prévoit notamment :

- En cas de refus d'un fonctionnaire issu d'OPUS 67 d'accepter un détachement auprès de la SIBAR, le coût du maintien en surnombre, puis de la contribution versée au Centre de Gestion de la fonction publique

territoriale du Bas-Rhin, sera refacturé annuellement par le Département à la SIBAR en sa qualité de société absorbante d'OPUS 67.

- Le coût des fonctionnaires d'OPUS 67 mutés au Département, mais médicalement inaptes à rejoindre la SIBAR dans le cadre d'un détachement, et maintenus en surnombre au sein du Département ou pris en charge par ledit Centre de Gestion, sera refacturé par le Département à la SIBAR ;
- Le coût des fonctionnaires d'OPUS 67 demandant leur réintégration au sein du Département à l'issue de leur détachement initial de cinq ans auprès de la SIBAR, et maintenus en surnombre en l'absence d'emploi vacant au sein du Département ou pris en charge par le CDG67, sera refacturé par le Département à la SIBAR.

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

*La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son Président:*

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

- 1) approuve le transfert de patrimoine d'OPUS 67 vers la SIBAR par voie de fusion,
- 2) approuve le traité de fusion figurant en annexe et le mode de rémunération de la collectivité,
- 3) sollicite en conséquence la dissolution sans liquidation d'OPUS 67,
- 4) autorise les administrateurs représentant la collectivité au Conseil d'administration d'OPUS67 à arrêter ledit projet de traité de fusion.

*En qualité d'actionnaire de la SIBAR :*

- Concernant le traité de fusion :

- 5) approuve le traité de fusion figurant en annexe,
- 6) prend acte de l'augmentation de capital résultant de la fusion entre OPUS 67 et la SIBAR et de la création de 30 821 actions nouvelles au profit du Département représentant 770 525 €,
- 7) approuve la modification des statuts de la SIBAR qui en résulte,
- 8) approuve la nouvelle composition du conseil d'administration qui en résulte (un représentant des locataires pour chaque entité),
- 9) autorise le Président à signer tous les documents et actes nécessaires afférents à l'opération de fusion-absorption de l'OPUS par la SIBAR ;

- Concernant les autres modifications statutaires :

- 10) approuve l'extension de l'objet social de la société par la possibilité de produire et de vendre de l'énergie,
  - 11) approuve l'extension de l'objet social de la société par la possibilité de proposer des services à la personne,
- ces deux activités (9 et 10) devant s'exercer impérativement en lien et en complémentarité avec l'activité principale de la société conformément à l'article L1521-1 du Code général des collectivités territoriales ;

- Pouvoirs :

- 12) autorise les administrateurs représentant la collectivité au Conseil d'Administration de la SIBAR à arrêter ledit projet de traité fusion, les modifications statutaires susmentionnées et la nouvelle composition du Conseil d'Administration,
- 13) autorise les représentants de la collectivité en assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la SIBAR à approuver ledit projet de traité de fusion, les modifications statutaires susmentionnées et la nouvelle composition du Conseil d'Administration ;

En vertu de la délégation donnée à la Commission Permanente par l'assemblée plénière du Conseil Départemental en date du 10 février 2020 approuvant le principe d'une fusion-absorption de l'OPUS 67 par la SIBAR, et lui délégrant tout pouvoir pour prendre toute décision ou approuver la passation de tout contrat nécessaire à la mise en œuvre de ladite délibération, la Commission Permanente:

14) approuve la création des actions de préférence de catégorie B telle que défini dans le document ci-annexé, et l'intégration de cette définition dans les statuts de la SIBAR,

15) approuve l'augmentation de capital par la création de 3 890 actions nouvelles 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 prévu à l'article L1522-2 du Code général des collectivités territoriales demeure respecté,

16) autorise les administrateurs représentant la collectivité au Conseil d'Administration de la SIBAR à établir les projets de résolutions pour l'assemblée générale extraordinaire de la SIBAR ainsi que le rapport du conseil d'administration de ladite société,

17) autorise les représentants de la collectivité en assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la SIBAR à approuver ledit projet d'augmentation de capital par la création d'actions de préférence, à désigner le ou les bénéficiaire(s) de cette augmentation de capital, à renoncer en conséquence à tout droit préférentiel de souscription au profit du ou des bénéficiaires désignés, à approuver l'absence de versement de prime d'émission par le ou les bénéficiaires désignés, à convenir toutes modalités, et à autoriser les modifications statutaires susmentionnées.

18) approuve les termes de la convention entre le Département et la SIBAR, figurant en annexe, et relative à la gestion des fonctionnaires dans le cadre de l'opération de fusion-absorption d'OPUS 67 par la SIBAR à intervenir et autorise le Président à signer ladite convention.

Strasbourg, le 30/04/20  
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY