

1332 - Autres opérateurs de l'habitat

**Transfert à "Habitat des salariés d'Alsace"
des agréments, subventions et garanties
d'emprunts de "Perspectives Habitat"
et transfert à "Habitation Moderne" du
solde des subventions départementales
en faveur de "Perspectives Habitat"**

Rapport n° CP/2011/506

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat

Résumé :

Le présent rapport concerne le transfert à deux organismes HLM, à savoir Habitat des Salariés d'Alsace et Habitation Moderne, d'agréments, de subventions et de garanties d'emprunt dont était précédemment bénéficiaire Perspectives Habitat.

Perspectives habitat fait l'objet d'une fusion absorption par habitation Moderne et cède parallèlement son patrimoine situé sur le territoire départemental hors CUS à Habitat des Salariés d'Alsace.

Dans le cadre de la mutation de l'organisation des organismes HLM, la Ville de Strasbourg et la communauté urbaine de Strasbourg ont décidé de faire évoluer les opérateurs HLM dont elles sont proches.

Tout comme le Département, ces collectivités disposent d'un office de l'habitat (CUS-HABITAT), d'une société anonyme d'économie mixte locale (Habitation Moderne) et d'une entreprise sociale de l'habitat (Perspectives Habitat).

La CUS et la Ville de Strasbourg ont retenu l'hypothèse suivante :

- Fusion absorption de Perspectives Habitat par habitation Moderne
- Vente concomitante de 445 logements de Perspectives Habitat à Habitat des Salariés d'Alsace (groupe Domial), parmi lesquels l'intégralité du patrimoine sur le territoire départemental hors CUS.

Cette opération est placée sous le régime juridique des fusions défini par les articles L. 236-1 et suivants du code de commerce. La fusion-absorption emporte en effet dissolution sans liquidation de Perspectives habitat et transmission universelle des tous ses droits, biens et obligations à Habitation Moderne.

Cette évolution présente deux types de conséquences pour le Département :

1. Le transfert des droits et obligations de Perspectives Habitat vis-à-vis du Département au profit d'Habitation Moderne :

- o Transfert des obligations souscrites antérieurement par Perspectives Habitat à Habitation Moderne en faveur du Département (notamment le contingent réservataire)

- Transfert des subventions non soldées octroyées par le Département à Perspectives Habitat au profit d'Habitation Moderne pour les logements transmis à habitation Moderne

Du fait de la fusion absorption, les obligations antérieurement détenues par Perspectives habitat sont transférées à Habitation Moderne. Il s'agit notamment pour le Département de transférer en faveur d'Habitation Moderne les soldes de subvention suivants :

IMMEUBLE	LOCALITE	MT SUBVENTION
Réha Humann (Logis Strasbourgeois)	STRASBOURG	91 390,14 €
Poètes	ECKBOLSHEIM	12 200,00 €
Le Moulin - 2 logts	WOLFISHEIM	7 050,00 €
Orpailleurs	STRASBOURG	100 600,00 €
Villas Romanées	ECKBOLSHEIM	25 600,00 €
Bel Air	PLOBSHEIM	6 400,00 €
Novela	STRASBOURG	6 400,00 €

Il convient de verser également le solde des subventions à habitation Moderne pour les opérations cédées à Habitat des salariés d'Alsace :

COMMUNE	ADRESSE	SUBV ENGAGEE	PAIEMENTS REALISES	RESTE à verser
GAMBSHEIM	Les Ecluses du Rhin	48 200,00 €	38 560,00 €	9 640,00 €
ETTENDORF	Villas Bonzaï	16 665,00 €	9 999,00 €	6 666,00 €
MORSCHWILLER	St Ulrich	38 650,00 €	30 920,00 €	7 730,00 €
SCHWEIGHOUSE	Cour des Opalines	147 350,00 €	117 880,00 €	29 470,00 €

2. Le positionnement du Département vis-à-vis des logements cédés par Perspectives Habitat à Habitat des Salariés d'Alsace (HSA).

Il s'agit notamment des points suivants :

- Transfert des garanties octroyées par le Département concernant les emprunts souscrits par Perspectives Habitat (principalement des logements situés sur le territoire départemental hors CUS) au profit de HSA
- Transfert des agréments au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, octroyés initialement à Perspectives Habitat au profit d'Habitat des Salariés d'Alsace
- L'octroi d'une garantie pour les prêts souscrits par HSA pour le rachat des logements cédés par habitation Moderne (essentiellement en PEX).

En raison de la cession de ce patrimoine, le Département peut décider ou non de donner suite aux demandes de HSA.

Cependant considérant le partenariat noué avec cet organisme sur le territoire départemental hors CUS et formalisé par la convention d'objectif signée le 7 février 2011, il vous est proposé de conclure un avenant permettant de revaloriser les objectifs de production de DOMIAL de 2011 à 2013 en contrepartie de l'effort supplémentaire consenti par le Département pour répondre positivement aux demandes de HSA.

Il vous est ainsi proposé de retenir le principe d'un transfert des garanties d'emprunt octroyées par le Département sous réserve de la fourniture des pièces nécessaires et notamment des agréments bancaires. La garantie pour chaque contrat d'emprunt fera l'objet d'un examen lors d'une prochaine réunion de la commission permanente.

J'ai l'honneur de vous soumettre l'avenant à la convention d'objectifs avec DOMIAL pour la période 2011-2013.

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

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président, décide de :

- prendre acte de la fusion absorption de Perspectives Habitat par Habitation Moderne et confirme le transfert du solde des subventions dues par le Département à Perspectives Habitat au profit d'Habitation Moderne.

- conclure un avenant à la convention d'objectif avec DOMIAL afin d'étendre les effets de cette convention au patrimoine cédé par Perspectives Habitat à Habitat des Salariés d'Alsace (HSA), cet avenant permettant à HSA (groupe Domial) de bénéficier du transfert des agréments au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, octroyés initialement à Perspectives Habitat au profit d'Habitat des Salariés d'Alsace.

Elle retient également le principe que la garantie départementale pour chaque contrat d'emprunt concernant les logements cédés par Perspectives Habitat à Habitat des Salariés d'Alsace fera l'objet d'un examen lors d'une prochaine réunion de la commission permanente du Conseil Général.

Elle autorise son Président à signer cet avenant conjointement avec le Directeur Général de DOMIAL.

Strasbourg, le 20/06/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL