

1332 - Autres opérateurs de l'habitat

Evolution du statut juridique d'"Habitat de l'III"

Rapport n° CG/2012/21

Service Chef de file :

Direction de l'habitat

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Le présent rapport concerne la demande de la SERS d'entrer au capital d'Habitat de l'III qui passe du statut de coopérative à celui de société coopérative d'intérêt collectif (SCIC). Cette évolution permet à Habitat de l'III de renforcer son capital et de bénéficier de meilleures conditions pour son développement. Un partenariat renforcé avec Habitat de l'III pourrait également être mis en place avec l'examen pour le Département de la possibilité d'entrer lui aussi au capital de la SCIC.

La société Habitat de l'III, actuellement société coopérative, va devenir une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC).

Il s'agit aujourd'hui d'une coopérative gérant environ 2 000 logements (1 952 au 31/12/2010). Elle présente, par ailleurs, une activité forte d'accession sécurisée à la propriété. Cette structure a mis en œuvre depuis plusieurs années un niveau élevé d'activité en réalisant environ 100 logements locatifs sociaux et 50 logements en accession sociale par an. Ses objectifs de livraison de logements pour la période 2011-2016 s'élèvent à 514 logements.

Si son parc locatif est concentré à 98 % sur le territoire de la CUS, habitat de l'III a décidé d'ouvrir son champ d'intervention au territoire hors CUS. Une convention d'objectifs a d'ailleurs été signée entre le département et cet organisme le 3 octobre 2011 pour la période 2011-2013, après délibération de la commission permanente du Conseil Général en date du 3 octobre 2011.

Afin d'accompagner son développement, grâce à une augmentation de capital et à une forme d'organisation plus souple que la coopérative, Habitat de l'III a retenu le statut de société coopérative d'intérêt collectif (SCIC). L'objet social est précisé dans les statuts joints au présent rapport et concerne l'ensemble des activités des organismes relevant du statut HLM prévu dans le code de la construction et de l'habitation. Il prévoit également la capacité de la SCIC de réaliser des opérations d'aménagement et des prestations de service pour le compte de tiers dans le domaine de l'habitat.

Le changement de statut aura lieu lors de l'assemblée générale extraordinaire prévue en juin 2012 après un conseil d'administration en avril 2012 en charge notamment de décider de l'admission des associés.

Il s'agira d'une société anonyme dont le sociétariat est organisé en 5 collèges (3 sont obligatoires) : collège de la ville d'Illkirch, collège des collectivités, collège des partenaires socio-économiques, collège des utilisateurs et collège des salariés.

Dans le collège des collectivités, on retrouve la communauté urbaine de Strasbourg et 8 communes de la CUS.

Au sein du collège des partenaires socio-économiques, outre Enerest, la Coop Alsace, réseau GDS, le Foyer Moderne de Schiltigheim, la SOCOLOPO, la Caisse d'Epargne, le Crédit mutuel D'Illkirch et le Crédit Coopératif, la SERS est sollicitée pour adhérer à la SCIC.

Le projet de statuts de SCIC ainsi que le calendrier de la modification envisagé sont joints en annexe.

1. Autorisation à la SERS de rentrer au capital d'habitat de l'ILL qui passe du statut de coopérative à celui de société coopérative d'intérêt collectif

Depuis sa création en 1957, la SERS accompagne et met en oeuvre des projets d'urbanisme et de construction dans la région Alsace. Elle développe son savoir-faire en qualité d'aménageur, de constructeur et de gestionnaire de bâtiments et de complexes immobiliers.

Le Département est actionnaire à hauteur de 27.55 % du capital de la SERS, société d'économie mixte locale.

Par courrier en date du 21 février 2012, la SERS informe le Département de son souhait de rentrer au capital de la société coopérative habitat de l'ILL.

L'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales prévoit que : « toute prise de participation d'une société d'économie mixte locale dans le capital d'une société commerciale fait préalablement l'objet d'un accord exprès de la ou les collectivités territoriales et leurs groupements actionnaires disposant d'un siège en conseil d'administration ».

Dans ces conditions, il vous est proposé en premier lieu d'autoriser l'entrée de la SERS au capital d'Habitat de l'ILL, SCIC, à hauteur de 10 000 € au titre du collège des partenaires socio-économiques.

2. Entrée du Département dans le capital de la SCIC Habitat de l'ILL

Par ailleurs, **il vous est proposé**, au vu du renforcement du partenariat avec cet organisme, **de retenir le principe d'une entrée du Département du Bas-Rhin au capital d'Habitat de l'ILL**, comme il l'a déjà fait pour la très grande majorité des entreprises sociales de l'habitat (anciennement SA d'HLM) avec une souscription au capital à hauteur de 10 000 €, montant plancher de la participation des sociétaires. Pour mémoire, la possibilité pour le Département d'être actionnaire d'une SCIC est conforme à la loi (article L. 3231-6 du CGCT et loi du 10 septembre 1947).

En l'espèce, cette présence du Département au sein des instances de gouvernance d'Habitat de l'ILL lui permettrait de s'assurer de la poursuite du développement de cet organisme sur le territoire départemental hors CUS, tant sur le volet du logement locatif social que de l'accession sociale à la propriété.

En outre, cette société est l'un des seuls organismes à mettre en avant, avec Procivis Alsace et la SIBAR, organismes relevant du pôle départemental de l'aménagement et de l'habitat, des opérations de location-accession ou d'accession sociale à coût maîtrisé. Le PSLA (prêt social de location-accession) est un dispositif d'accession sociale à la propriété sécurisée dont le Département apporte l'agrément au titre de la délégation des aides à la pierre sur le territoire départemental hors CUS. Grâce à une TVA réduite de 7 %, le PSLA constitue un outil fort d'aménagement du territoire permettant le développement d'une accession à la propriété sur les secteurs où le prêt à taux zéro plus (PTZ+) n'a plus d'effet levier.

Le Département rentrerait alors dans le collège des collectivités.

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

Sur proposition de la Commission des équipements et de l'aménagement durable, et en accord avec la commission des finances et des affaires générales, le Conseil Général décide :

- d'autoriser l'entrée de la SERS au capital d'Habitat de l'Ill, qui a la forme juridique d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), à hauteur de 10 000 € au titre du collège des partenaires socio-économiques

- de proposer l'entrée du Département au capital de cette société coopérative d'intérêt collectif à hauteur de 10 000 €, au titre du collège des collectivités, et d'autoriser le Président du Conseil Général à effectuer les actes et formalités nécessaires.

En cas d'accord des actionnaires sur la participation du Département au capital de la SCIC, le Conseil Général donne délégation à la commission permanente pour approuver les statuts de cette société ainsi que le montant du capital retenu, et désigner ses représentants.

Strasbourg, le 31/05/12

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL