Envoyé en préfecture le 06/07/2022
Reçu en préfecture le 06/07/2022
Affiché le 06/07/2022
ID : 034-213401235-20220706-DELIB_22070408-DE

VILLE DE
JUVIGNAC
Naturellement Humaine

Nombre de conseillers
En exercice : 33
Présents : 25
Votants : 27

Date de la convocation : 24 juin 2022

N° 22.07.04.08

L'an deux mille vingt-deux, le 4 du mois de juillet, le Conseil municipal de la Commune de JUVIGNAC, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins cinq jours francs avant la présente séance, s'est réuni en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur le Maire.

PRÉSENTS : M. SAVY, M. BOUSQUEL, Mme MERLET, M. GRAVIER, Mme TAILLADES, M. ROESCH, Mme HURLIN, M. BELENUS, Mme BLO, M. LAN SUN LUK, M. DE CHAMBRUN, Mme MARREY, Mme MOURIES, Mme DE LAMOTTE, Mme PLAYS, M. CASTELL, Mme GUITARD, M. N'ZENGUI, M. PARPILLON, Mme WEBER, Mme VELAY, M. GALIBERT, M. GROS, M. THIRY, M. TALBOT

ABSENTS : M. LECOQ, M. GIORDAN, M. LOPEZ, M. SEBBAK, Mme BOULANGEAT

PROCURATIONS : Mme DAMAIS en faveur de Mme PLAYS
Mme VIDAL en faveur de M. BELENUS
Mme DRU en faveur de M. SAVY

Aménagement durable du territoire

CREATION DE LA SOCIETE DE COORDINATION « ALTEMED »

ENTRE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT (OPH) ACM HABITAT, LA SOCIETE D'ÉQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE (SERM) ET LA SOCIETE PUBLIQUE LOCALE (SPL) SA3M

APPROBATION

Rapporteur : Jean-Luc SAVY

Monsieur le Maire, Jean-Luc SAVY, rapporteur expose aux membres de l'assemblée le contexte et les objectifs du rapprochement du groupe SERM/SA3M avec l'OPH ACM HABITAT.

Envoyé en préfecture le 06/07/2022
Reçu en préfecture le 06/07/2022
Affiché le 06/07/2022
ID : 034-213401235-20220706-DELIB_22070408-DE

Depuis plusieurs mois en effet le Groupe SERM/SA3M et l'OPH « ACM Habitat » étudient les modalités de leur rapprochement dans l'objectif de renforcer l'efficacité des politiques publiques auxquelles ils contribuent. Les objectifs associés à ce rapprochement sont les suivants :

- ✓ **Favoriser une approche intégrée et transversale** des activités immobilières, énergétiques et d'aménagement et le cas échéant en coordination avec d'autres bailleurs sociaux présents sur le territoire ;
- ✓ **Renforcer les synergies** entre les différentes entités ;
- ✓ **Développer le travail partenarial** avec les 31 maires de la Métropole ;
- ✓ **Consolider financièrement** les différentes entités afin d'offrir une capacité d'intervention inédite au service du territoire métropolitain.

Dans ce contexte, diverses hypothèses ont été étudiées :

- ✓ Le rapprochement des gouvernances du Groupe SERM/SA3M et d'ACM Habitat ;
- ✓ La participation conjointe du Groupe SERM/SA3M et d'ACM Habitat à une structure commune ;
- ✓ La fusion entre ACM Habitat et les entités du Groupe SERM/SA3M.

Ces travaux et leurs analyses ont été présentés aux conseils d'administration des trois structures en décembre 2021 et février 2022, lesquels ont donné pouvoir aux directions générales pour :

- ✓ « Poursuivre les études portant sur les différentes hypothèses de rapprochement entre ACM Habitat et le Groupe SERM/SA3M ;
- ✓ Solliciter des expertises extérieures (juridique, financière, stratégique et organisationnelle) afin d'analyser la faisabilité et les modalités des différentes hypothèses de rapprochement ;
- ✓ Informer et, le cas échéant, de consulter les instances représentatives du personnel dans la perspective d'une éventuelle modification organisationnelle ;
- ✓ Mettre en place un comité de pilotage commun à ACM Habitat et au Groupe SERM/SA3M, afin de poursuivre les études nécessaires au choix d'une formule de rapprochement entre les deux entités. »

Dans ce contexte, les conseils d'administration des trois organismes réunis en mars 2022 ont **approuvé le principe de constitution d'une société de coordination, telle que prévue à l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation**.

LE SCENARIO DE RAPPROCHEMENT SOUHAITE EST LA CONSTITUTION D'UNE SOCIETE DE COORDINATION ENTRE LES TROIS ENTITES

a) Les parties prenantes seront la SERM, AC3M et ACM HABITAT

LA SOCIETE D'ÉQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE - SERM

La Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine est une société d'économie mixte dont l'actionnariat est mixte, public et privé. Elle a pour objet de :

- ✓ Entreprendre des opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière, de construction, d'exploitation et de gestion à caractère industriel et commercial, ou réaliser toute autre activité d'intérêt général ;
- ✓ Réaliser des opérations de construction en qualité de promoteur ou pour le compte d'autrui ;

Envoyé en préfecture le 06/07/2022
Reçu en préfecture le 06/07/2022
Affiché le 06/07/2022
ID : 034-213401235-20220706-DELIB_22070408-DE

- ✓ Intervenir en assistance conseil, et réaliser des études, financer, construire, gérer, exploiter et entretenir directement ou indirectement des équipements et infrastructures liés au développement des énergies renouvelables et à l'utilisation rationnelle de l'énergie.

La SERM a réalisé un chiffre d'affaires de 39,975 millions d'euros en 2020 et ses effectifs sont de 89,3 salariés équivalents temps plein (ETP) au 30 avril 2022.

LA SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE – SA3M
La Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole est une société publique locale dont l'actionnariat est public. Elle a pour objet d'apporter une offre globale de services de qualité en termes d'aménagement, d'urbanisme, d'environnement, de développement économique, touristique et de loisirs.

La SA3M intervient exclusivement pour le compte des collectivités territoriales ou leurs groupements actionnaires et sur leur territoire géographique. La SA3M a réalisé un chiffre d'affaires de 50,525 millions d'euros en 2020 et ses effectifs sont de 12,7 ETP au 30 avril 2022.

La SERM et la SA3M partagent des moyens communs et des fonctions supports au sein du GIE SERM SA3M qui compte 39,7 ETP au 30 avril 2022.

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT (OPH) ACM HABITAT
ACM Habitat est un office public de l'habitat qui construit et gère les habitations à loyer modéré (HLM).
Le parc locatif d'ACM Habitat comprend près de 22 000 logements pour une surface habitable de 1,5 million de mètres carrés. ACM Habitat a réalisé un chiffre d'affaires de 131 millions d'euros, dont 108 millions d'euros au titre des loyers perçus, en 2020. L'effectif d'ACM Habitat est de 329,09 ETP au 30 avril 2022.

b) Les caractéristiques d'une société de coordination

La société de coordination est un organisme d'habitations à loyer modéré à statut particulier. A ce titre, elle doit être agréée par le ministre en charge du logement (art. L. 423-1-2 du CCH) et est soumise aux contrôles de l'ANCOLS. Le décret n°219-911 du 29 août 2019 contient les clauses-types des statuts de la société de coordination.

Peuvent être actionnaires d'une société de coordination les organismes d'HLM (art. L. 423-1-2 du CCH), les SEM agréées logement social et les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage ainsi que dans une proportion maximale de 50 % du capital social, les SEM non agréées, les sociétés publiques locales et les sociétés d'économie mixte à opération unique (art. L. 423-1-3 du CCH).

Une société de coordination peut revêtir deux formes juridiques : soit celle d'une société anonyme soit celle d'une société anonyme coopérative à capital variable.

Comme au sein de toute société anonyme, une assemblée générale réunit l'ensemble des actionnaires de la société de coordination. Le législateur a spécifiquement prévu que les établissements publics de coopération intercommunale et collectivités territoriales d'implantation pouvaient assister à son assemblée générale avec voix consultative.

Les modalités de gouvernance d'une société de coordination sont celles d'une société anonyme ; conseil d'administration ou directoire et conseil de surveillance. Certaines spécificités prévues au Code de la construction et de l'habitation concernant le conseil d'administration ou de surveillance sont à noter :

- ✓ Le conseil est composé au plus 22 membres, dont la moitié au moins représente les organismes de logement social et les organismes agréés maîtrise d'ouvrage ;
- ✓ Le conseil compte 3 administrateurs en qualité de représentants des locataires ;
- ✓ Entre 2 à 5 administrateurs représentent les collectivités et EPCI d'implantation des logements au conseil d'administration qui disposent d'une voix consultative ou délibérative.

Envoyé en préfecture le 06/07/2022
Reçu en préfecture le 06/07/2022
Affiché le 06/07/2022
ID : 034-213401235-20220706-DELIB_22070408-DE

c) La société de coordination est la structure-pivot et coordinatrice du groupe

La société de coordination constitue un pivot du groupe entre les organismes qui en sont actionnaires. Son rôle est défini par la loi :

- ✓ Elle remplit le rôle de **pilotage stratégique** et est chargée de l'élaboration pour le groupe du cadre stratégique patrimonial (les orientations générales et les grands objectifs chiffrés en s'appuyant sur le PSP de chaque membre), du cadre stratégique d'utilité sociale (les engagements sur la qualité du service rendu aux locataires, la gestion sociale, la concertation locative, etc...).

- ✓ Elle remplit également un **rôle de coordination et de mutualisation** et est chargée de construire l'efficacité opérationnelle et économique du groupe, la définition de la politique technique et la politique d'achat des biens et services et d'une unité identitaire. Elle peut notamment assurer la mise en commun de moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires, en assistant, comme prestataire de services, ses actionnaires dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent.

d) La société de coordination est garant de la soutenabilité financière du groupe et de ses membres

En effet, parmi les compétences obligatoires de la société de coordination, certaines concernent plus particulièrement les relations financières de la société de coordination et de ses membres.

Par ailleurs, la société de coordination exercera également un contrôle de gestion des organismes (transmission des documents comptables à la société de coordination, combinaison des comptes annuels de chaque actionnaire).

LE PROJET D'ENTREPRISE DU GROUPE

L'intérêt de la constitution d'un tel groupe entre les trois organismes s'appuie sur les ambitions suivantes :

- ✓ Leur **gouvernance commune** par la Métropole ;

- ✓ Leurs **expériences réussies de mise en commun de moyens** dans le cadre des coopérations mises en œuvre en matière de services supports ;

- ✓ Leurs valeurs partagées sur leur rôle **d'outil au service des collectivités locales et des habitants**, en étroite intelligence avec leur territoire, pour répondre à la diversité des besoins de l'ensemble des territoires**, en tenant compte des enjeux de développement durable ;**

- ✓ Leur volonté de pouvoir **coordonner leurs stratégies** pour mieux répondre aux attentes du territoire ;

- ✓ La pertinence de leurs **interventions respectives** sur chaque volet de leurs activités spécifiques, au service du territoire ;

- ✓ Leur volonté de se regrouper tout en conservant leur **propre indépendance** et **autonomie de gestion** en préservant leur contrôle par leurs actionnaires et gouvernance respective ;

Envoyé en préfecture le 06/07/2022
Reçu en préfecture le 06/07/2022
Affiché le 06/07/2022
ID : 034-213401235-20220706-DELIB_22070408-DE

- ✓ **Leurs valeurs partagées en matière de gestion des ressources humaines, dans le respect des statuts des personnels** et leur volonté de maintien d'environnements et de conditions de travail de qualité.

PRESENTATION DES MODALITES JURIDIQUES DE LA SOCIETE DE COORDINATION

La société de coordination aura pour dénomination sociale : **ALTEMED**, société de coordination. Son siège social sera fixé : 407, avenue du Professeur Etienne Antonelli - 34000 MONTPELLIER.

a) Composition du capital social

La société de coordination adoptera la forme juridique d'une société anonyme. Etant rappelé que seules les personnes morales listées à l'article L. 423-1-2 du Code la construction et de l'habitation peuvent être actionnaires d'une société de coordination, ACM HABITAT, la SERM et SA3M vont souscrire au capital de la société de coordination fixé à 100.000 euros (valeur nominale d'une action = 1.000 euros) comme suit :

- ✓ ACM HABITAT : 55%, soit 55.000 euros d'apport au capital ;
- ✓ SERM : 40%, soit 40.000 euros d'apport au capital ;
- ✓ SA3M : 5%, soit 5.000 euros d'apport au capital.

b) Organisation de la gouvernance

La société de coordination opte pour une gouvernance avec un conseil d'administration composé comme suit :

- ✓ Les personnes morales actionnaires seront représentées par 14 postes au conseil d'administration ;
- ✓ Les collectivités d'implantation disposeront de cinq sièges à voix consultative ;
- ✓ Enfin les trois administrateurs représentant les locataires seront désignés à l'issue des élections au sein d'ACM HABITAT en décembre 2022.

Par ailleurs conformément au décret n°2019-911 du 29 août 2019 portant sur les clauses-types des statuts de la société de coordination, en assemblée générale des actionnaires de la société de coordination, peuvent siéger à leur demande :« *Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les actionnaires possèdent des logements, peuvent assister à l'assemblée générale, au sein de laquelle ils disposent d'une voix consultative. Lorsqu'ils en ont fait la demande, ils sont convoqués à toutes les assemblées et reçoivent les mêmes informations et documents que ceux remis aux actionnaires.* »

PRESENTATION DU DISPOSITIF DE SOUTENABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE DE COORDINATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, la société de coordination a pour objet de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacune des personnes morales actionnaires qui le constituent.

Les actionnaires de la société de coordination **conviennent donc du rôle primordial de la** société de coordination **en matière de vigilance sur la soutenabilité financière, celle-ci étant définie comme la**

Envoyé en préfecture le 06/07/2022
Reçu en préfecture le 06/07/2022
Affiché le 06/07/2022
ID : 034-213401235-20220706-DELIB_22070408-DE

capacité pour chaque organisme et pour le groupe à dégager des ressources suffisantes pour honorer leurs engagements à court, moyen et long terme, c'est-à-dire leur capacité à rembourser leurs dettes et à réaliser les investissements nécessaires à l'accomplissement de leurs projets d'entreprise.

Les actionnaires mettent en œuvre un dispositif de gestion et un dispositif de mise en œuvre des mesures de soutenabilité financière prévues à l'article L.423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation.

a) Dispositif de contrôle de gestion du Groupe

Ce dispositif comporte les volets :

- ✓ **Critères d'alerte partagés** : pour assurer la soutenabilité financière du Groupe et de chacun des actionnaires, la société de coordination utilise les critères habituellement reconnus par la profession ;

- ✓ **Dispositif de contrôle de gestion** : la société de coordination mettra en place un reporting régulier de chaque actionnaire.

b) Mise en œuvre des mesures de soutenabilité financière prévues à l'article L.423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation

Les actionnaires de la société de coordination sont convenus que la mise en œuvre des mesures prévues à l'article L.423-1-2 du CCH ne pourra être engagée par la société de coordination qu'après que l'actionnaire qui serait concerné ait présenté à la société un plan de rétablissement de ses équilibres financiers et qu'il lui ait été laissé un délai d'au moins une année pour mettre en œuvre ledit plan.

Ainsi, en cas de difficulté financière avérée, la société de coordination se positionnera en premier lieu comme conseil de l'organisme actionnaire. La société de coordination pourra formuler à l'attention dudit organisme toutes recommandations qu'elle jugerait nécessaire, notamment si la société présente des indicateurs de gestion ne répondant pas aux critères habituellement reconnus par la profession.

Les seuils d'alerte ou de non-soutenabilité retenus par la société de coordination sont ceux habituellement reconnus par la profession et par la CGLLS et notamment :

- Autofinancement courant (hors ventes) > 1,5% des loyers ;
- Fonds de roulement long terme à terminaison, augmenté de l'autofinancement courant > 750€/ logement.

Ces recommandations peuvent être notamment :

- La réduction des frais généraux de l'organisme ;
- La révision du Plan Moyen Terme ;
- La réorganisation de la dette de l'organisme ;
- Le recours à la CGLLS.

La mise en œuvre des mesures prévues à l'article L.423-1-2 du CCH ne pourra être engagée par la société de coordination :

- ✓ Qu'après que l'actionnaire concerné ait présenté à la société un plan de rétablissement de ses équilibres financiers ;

Envoyé en préfecture le 06/07/2022
Reçu en préfecture le 06/07/2022
Affiché le 06/07/2022
ID : 034-213401235-20220706-DELIB_22070408-DE

et

- ✓ Qu'il lui ait été laissé un délai d'au moins une année pour mettre en œuvre ledit plan.

C'est dans ce contexte qu'il est souhaité que la Ville de JUVIGNAC, en sa qualité d'actionnaire de la SA3M, autorise la prise de participation par la SA3M au capital de la société de coordination à hauteur de 5 %.

IL EST DONC PROPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-22,
Après avoir entendu l'exposé des motifs précédents,

D'APPROUVER la prise de participation par la SA3M au capital de la société de coordination ATEMED à hauteur de 5 %.

D'AUTORISER le Maire, ou son représentant habilité à cet effet, à prendre toutes les dispositions et à signer tout acte et document rendu nécessaire pour l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil municipal est invité à délibérer.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 26
Contre :
Abstentions : 1 (M. THIRY)

Mme WEBBER ne prend pas part au vote

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an sus dits.

Le Maire,
Jean-Luc SAVY

La présente délibération peut dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication, ou de son affichage, faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER

Envoyé en préfecture le 06/07/2022
Reçu en préfecture le 06/07/2022
Affiché le 06/07/2022
ID : 034-213401235-20220706-DELIB_22070408-DE